

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年11月27日
【計算期間】	第7期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）
【発行者名】	森トラスト・ホテルリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 坂本 周
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【事務連絡者氏名】	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 ホテルリート運用本部 運用戦略部長 相澤 信之
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	03-6435-7011
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間		自 2016年 1月15日 至 2016年 2月29日	自 2016年 3月 1日 至 2017年 2月28日	自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	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
営業収益	(百万円)	-	2,264	2,302	2,306	2,409
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	-	2,264	2,302	2,306	2,409
営業費用	(百万円)	5	484	678	681	684
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	-	355	542	543	555
営業利益又は営業損失()	(百万円)	5	1,780	1,624	1,625	1,725
経常利益又は経常損失()	(百万円)	40	1,595	1,535	1,534	1,628
当期純利益又は当期純損失 ()	(百万円)	40	1,593	1,534	1,533	1,627
総資産額	(百万円)	99	107,183	106,411	106,240	106,413
純資産額	(百万円)	59	51,552	51,535	51,533	51,627
出資総額	(百万円)	100	50,000	50,000	50,000	50,000
発行済投資口の総口数	(口)	1,000	500,000	500,000	500,000	500,000
1口当たり純資産額	(円)	59,329	103,105	103,070	103,067	103,255
1口当たり当期純利益又は 1口当たり当期純損失() (注3)	(円)	40,670	4,257	3,069	3,066	3,255
分配総額	(百万円)	-	1,552	1,535	1,533	1,627
1口当たり分配金額	(円)	-	3,105	3,070	3,067	3,255
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	-	3,105	3,070	3,067	3,255
(うち1口当たり利益超過分 配金)	(円)	-	-	-	-	-
自己資本利益率(注4)	(%)	51.1	6.2	3.0	3.0	3.2
(年換算値)(注5)	(%)	405.1	6.2	5.9	6.0	6.3
自己資本比率(注6)	(%)	59.7	48.1	48.4	48.5	48.5

期		第6期	第7期
計算期間		自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日
営業収益	(百万円)	2,322	2,399
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	2,322	2,399
営業費用	(百万円)	677	691
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	546	554
営業利益又は営業損失()	(百万円)	1,644	1,708
経常利益又は経常損失()	(百万円)	1,545	1,610
当期純利益又は当期純損失 ()	(百万円)	1,544	1,609
総資産額	(百万円)	105,257	104,438
純資産額	(百万円)	51,545	51,609
出資総額	(百万円)	50,000	50,000
発行済投資口の総口数	(口)	500,000	500,000
1口当たり純資産額	(円)	103,090	103,219
1口当たり当期純利益又は 1口当たり当期純損失() (注3)	(円)	3,089	3,219
分配総額	(百万円)	1,545	1,609
1口当たり分配金額	(円)	3,090	3,219
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,090	3,219
(うち1口当たり利益超過分 配金)	(円)	-	-
自己資本利益率 (注4)	(%)	3.0	3.1
(年換算値) (注5)	(%)	6.0	6.2
自己資本比率 (注6)	(%)	49.0	49.4

(注1) 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。）の計算期間（以下「事業年度」ということがあります。）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月末日までですが、第1期の計算期間は、本投資法人の設立の日である2016年1月15日から2016年2月29日までです。また、第2期の計算期間は2016年3月1日から2017年2月28日までの365日間ですが、実質的な資産運用期間は2016年7月28日から2017年2月28日までの216日間です。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失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。

(注4) 自己資本利益率 = 当期純利益又は当期純損失 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 }

(注5) 日数に基づいて年換算値を算定しています。なお、第1期及び第2期については、以下に記載の運用日数で算定しています。

第1期 運用日数46日(2016年1月15日から2016年2月29日まで)

第2期 運用日数365日(2016年3月1日から2017年2月28日まで)

(注6) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

(注7) 特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

事業の概況

（ア）当期の概況

a．投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）（以下「投信法」といいます。）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「MTHAM」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（以下「東京証券取引所」といいます。）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。

なお、MTHAMは、2019年3月1日付で、MTHAMを吸収合併消滅会社とし、森トラスト総合リート投資法人（以下本投資法人とあわせて「受託投資法人」といいます。）の資産運用会社兼一般事務（機関運営）受託者である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下「MTAM」といいます。）を吸収合併存続会社とする吸収合併（以下「本合併」といい、本合併後のMTAMを「本資産運用会社」といいます。）を行っており、本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。

b．投資環境と運用実績

日本経済は、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかな回復が続いています。企業の業況判断は、製造業を中心に慎重さが増していますが、企業収益が総じて高水準を維持するなか、設備投資は増加傾向が続いており、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ています。

観光市場は、訪日旅行を控える動きが発生した韓国等、アジアの一部からの訪日外国人旅行者数に減少傾向が見られますが、全体としては訪日外国人旅行者の増加が牽引し、2019年1-7月の宿泊旅行統計調査の延べ宿泊者数（観光庁速報値）は毎月前年を上回る等、底堅く推移しています。政府は、2017年3月に新たな「観光立国推進基本計画」を閣議決定し、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、「明日の日本を支える観光ビジョン」の実現に向けた取り組みが推進されており、2019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2,214万4千人（前年比3.9%増）、2019年上半期の訪日外国人旅行消費額（観光庁速報）は2兆4,326億円となり、いずれも過去最多となっています。

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、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。

c．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4,000百万円の返済に充当するため、2019年8月に3,000百万円の借入れを行いました。なお、残額の1,000百万円は手元資金を充当しました。

この結果、当期末の有利子負債残高は47,500百万円、うち短期借入金は3,000百万円、長期借入金は44,500百万円（1年内返済予定の長期借入金14,500百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は45.5%となっています。

d．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2,399百万円、営業利益1,708百万円、経常利益1,610百万円、当期純利益1,609百万円となりました。

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（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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3,219円となりました。

決算後に生じた重要な事実

(ア) 資産の取得

本投資法人は、2019年9月2日付で以下の資産の取得を行いました。

[取得の概要]

物件名称：ヒルトン小田原リゾート＆スパ

所在地：神奈川県小田原市

取得資産：不動産信託受益権及びホテルに付随する動産

取得価格：6,500百万円（準共有持分割合50%）

ただし、取得諸経費、固定資産税の精算金、消費税及び地方消費税は除きます。

取得日：2019年9月2日

売主：小田原ヒルトン株式会社

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、上記（ア）に記載の物件の取得資金及び関連費用に充当するため、以下の資金の借入れ（借入総額7,000百万円）を実行しました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要
短期	株式会社三井住友銀行	1,500	基準金利 (注2) + 0.19%	2019年 9月2日	2020年 8月31日	期限一括	無担保 無保証 変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	1,500					
	株式会社みずほ銀行	500					
	小計	3,500	-	-	-	-	-
長期	信金中央金庫	1,000	0.29880%	2019年 9月2日	2025年 8月29日	期限一括	無担保 無保証 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	500					
	みずほ信託銀行株式会社	500					
	株式会社りそな銀行	500					
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.36000%		2026年 8月31日		
	小計	3,500	-	-	-	-	-
合計		7,000	-	-	-	-	-

（注1）「短期」とは借入期間が1年以内の借入れをいい、「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

（注2）「基準金利」は、借入実行日又は毎月末日(当該日が営業日でない場合はその直前の営業日)の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORとなります。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（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105条第1号へに定める不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権、又は投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限りません。）をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として、投資主価値の最大化を目的とし、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「資産性」「安定性」「成長性」に配慮した資産の運用を行うことを基本方針としています（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第27条）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められない、クローズド・エンド型です。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針／（１）投資方針」及び同「２ 投資方針／（２）投資対象」をご参照ください。

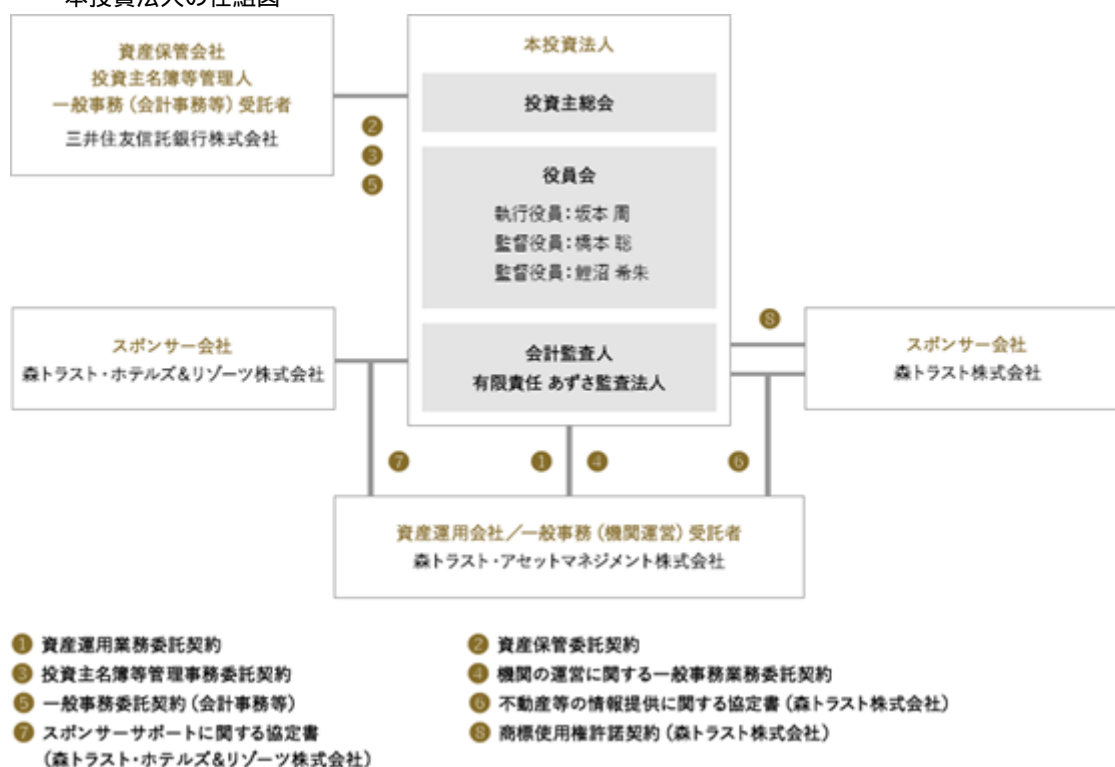
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注2）本投資口は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱います。したがって、本投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項及び第227条第1項）。なお、本投資法人が発行する投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	森トラスト・ホテルリート投資法人	規約に基づき、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、投資主価値の最大化を目的とし、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「資産性」「安定性」「成長性」に配慮した資産の運用を行います。
資産運用会社／一般事務（機関運営）受託者	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	MTHAMは、本投資法人との間で、2016年1月15日付で資産運用業務委託契約及び機関の運営に関する一般事務業務委託契約をそれぞれ締結しました。なお、本合併に伴い、本資産運用会社は2019年3月1日付で、当該各契約のMTHAMの地位及び権利義務を、MTHAMから承継しました。 投信法上の資産運用会社として、資産運用業務委託契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である森トラスト・ホテルリート投資法人 運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）等に従い、（ア）本投資法人の資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ウ）本投資法人の資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）その他本投資法人が随時委託する業務、（カ）上記（ア）から（オ）までに付随し又は関連する業務を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営に関する一般事務業務委託契約に基づき、（ア）本投資法人の投資主総会の運営に関する事

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産保管会社 / 投資主名簿等管理人 / 一般事務（会計事務等） 受託者	三井住友信託銀行株式会社	務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計及びこれらに付随する事務を除く。）、（イ）本投資法人の役員会の運営に関する事務等を行います。 本投資法人との間で、2016年1月15日付で資産保管委託契約及び一般事務委託契約（会計事務等）を締結しています。 また、2016年1月12日付で設立企画人との間で投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（同契約の設立企画人の地位及び権利義務は2016年1月15日付で本投資法人に承継されています。）。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、（ア）資産保管業務、及び（イ）金銭出納管理業務等を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、（ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、（イ）投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務、（ウ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務、（エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務、（オ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務、（カ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務、並びに（キ）金銭の分配の計算及び支払いに関する事務等を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、（ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、並びに（ウ）本投資法人の納税に関する事務等を行います。
スポンサー / 本資産運用会社の親会社（特定関係法人）	森トラスト株式会社	本投資法人及びMTHAMとの間で2016年3月1日付で締結した不動産等の情報提供に関する協定書（その後の変更を含み、以下「不動産等の情報提供に関する協定書」といいます。）に定めるスポンサーであり、森トラストグループ（後記「2 投資方針 / （1）投資方針 / 本投資法人の基本理念」において定義します。以下同じです。）に属する会社です。なお、本合併に伴い、本資産運用会社は2019年3月1日付で、不動産等の情報提供に関する協定書のMTHAMの地位及び権利義務を、MTHAMから承継しました。 不動産等の情報提供に関する協定書に基づき、優先的物件情報の提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / （1）投資方針 / 基本方針 / （オ）森トラストグループのサポートを最大限活用した成長戦略」をご参照ください。 本資産運用会社の親会社並びに保有資産（注）の売主及び一部の保有資産の賃借人であり、特定関係法人に該当します。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサー	森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	本投資法人及びMTHAMとの間で2016年11月1日付で締結したスポンサーサポートに関する協定書（その後の変更を含み、以下「スポンサーサポートに関する協定書」といい、不動産等の情報提供に関する協定書と併せて、「スポンサーサポート契約」と総称します。）に定めるスポンサーであり、森トラストグループに属する会社です。なお、本合併に伴い、本資産運用会社は2019年3月1日付で、スポンサーサポートに関する協定書のMTHAMの地位及び権利義務を、MTHAMから承継しました。 スポンサーサポートに関する協定書に基づき、不動産等の情報提供・意見交換を行います。詳細については、後記「2 投資方針／（1）投資方針／ 基本方針／（オ）森トラストグループのサポートを最大限活用した成長戦略」をご参照ください。
本資産運用会社の親会社（特定関係法人）	株式会社森トラスト・ホールディングス（以下「森トラスト・ホールディングス」ということがあります。）	本資産運用会社の親会社である森トラスト株式会社の親会社であり、特定関係法人に該当します。また、森トラストグループに属します。

（注）「保有資産」とは、当期末現在において、本投資法人が既に取得済みである資産を指します。以下同じです。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、それらの役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

（ア）投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、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（投信法第93条第1項及び規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第7章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、MTHAMとの間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第41条第1項）。なお、資産運用業務委託契約のMTHAMの地位及び権利義務は、本合併に伴い、2019年3月1日付で、本資産運用会社に承継されています。本資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

投資主総会は、2019年4月25日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の4月25日及びその日以後遅滞なく招集されます（規約第9条第1項）。また、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集されます（規約第9条第2項）。

投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して書面をもって、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします（投信法第91条第1項及び第2項、規約第9条第4項）。ただし、規約第9条第1項の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとされています（規約第9条第4項ただし書）。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項並びに会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用業務委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第21条第1項）。

役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しません（投信法第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第369条第2項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の6第7項及び規約第19条）。

（ウ）会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の6第7項及び規約第26条）。

（エ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、就任後2年とされています。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行うものとします（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第21条第1項）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

（オ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から自己の職務の執行の状況について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社の役職員に必要な応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

（カ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a．本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用業務委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用に係る業務等について本投資法人に報告するものとされており、また、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関して保有する帳簿及び記録その他一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するものとされています。

b．一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

c．その他の関係法人に対する管理体制

上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

投資法人の運用体制

上記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

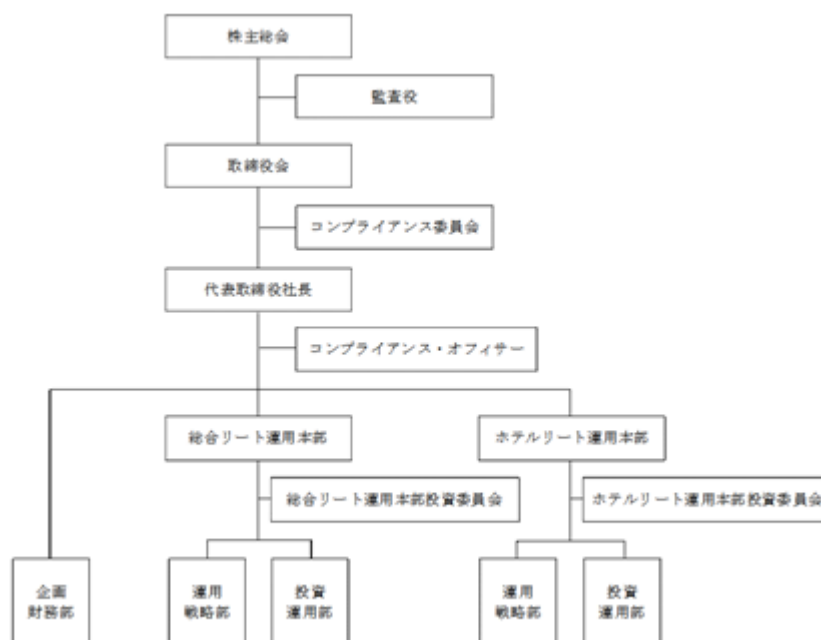
(ア) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、下記「本資産運用会社の組織図」記載の組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、総合リート運用本部、ホテルリート運用本部、企画財務部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されますが、本投資法人の資産運用は主としてホテルリート運用本部が担うこととなります。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として各リート運用本部のもとに投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

< 本資産運用会社の組織図 >



（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

本「投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、森トラスト総合リート投資法人の資産運用にも関与しますが、以下では、主に本投資法人の資産運用に関する事項のみを記載しています。

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	本資産運用会社の経営の意思決定機関として原則として1か月に1回開催され、法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに業務執行上の重要な事項を決定・承認し、取締役の職務の遂行を監督します。
企画財務部	（ ）経営戦略・計画に関する事項 （ ）株主総会・取締役会に関する事項 （ ）総務、人事、経理に関する事項 （ ）官公庁・業界団体に関する事項 （ ）資金調達・運用に関する事項 （ ）全ての受託投資法人に関する下記事項 （A）資金調達（投資法人債及び金融機関等からの借入に関する検討・管理）・余資運用に関する事項 （B）機関運営事務に関する事項 （C）経理に関する事項 （D）情報開示（有価証券報告書、決算短信等）に関する事項 （ ）その他各部いずれにも属さない事項 （ ）その他上記（ ）乃至（ ）に付帯する事項
ホテルリート運用本部 運用戦略部	（ ）本投資法人の財務方針等（運用ガイドライン、その他運用計画等）に関する事項 （ ）本投資法人の財務戦略全般及び資金調達（金融機関等からの借入の判断及び投資口）に関する事項 （ ）本投資法人のIR及び情報開示（決算説明資料、東証適時開示、企画財務部が行う情報開示にかかるサポート）に関する事項 （ ）その他上記（ ）乃至（ ）に付帯する事項
ホテルリート運用本部 投資運用部	（ ）本投資法人の投資方針等（運用ガイドライン、資産管理計画、その他運用計画等）に関する事項 （ ）本投資法人の資産の取得・譲渡に関する事項 （ ）本投資法人の資産の賃貸運営管理（アセットマネジメント）に関する事項 （ ）その他上記（ ）乃至（ ）に付帯する事項
コンプライアンス・オフィサー	（ ）業務全般に関するコンプライアンスの統括に関する事項 （ ）コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルに関する事項 （ ）社内規程等の制定及び改廃に関する事項 （ ）苦情等に関する事項 （ ）内部監査に関する事項 （ ）法人関係情報管理に関する事項 （ ）リスク管理全般に関する事項 （ ）その他上記（ ）乃至（ ）に付帯する事項

(ウ)委員会

本資産運用会社には、本投資法人の資産の運用に関する審議を行う機関としてホテルリート運用本部投資委員会が、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. ホテルリート運用本部投資委員会

構成員	ホテルリート運用本部長、ホテルリート運用本部投資運用部長、ホテルリート運用本部運用戦略部長、企画財務部担当取締役、企画財務部長、コンプライアンス・オフィサー及びその他取締役会で指名した者で構成されます。ただし、審議・決議される事項が下記審議事項（ ）乃至（ ）に該当するものである場合は、これに加えて1名以上の不動産鑑定士資格を持つ外部委員（本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。）を委員とします。
委員長	ホテルリート運用本部投資委員会において別途決定する場合を除き、ホテルリート運用本部長。ホテルリート運用本部長に事故があるときは、ホテルリート運用本部投資委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他のホテルリート運用本部投資委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則3か月に1回、ただし委員長が必要であると認めるときに適時開催します。
審議事項	下記の本投資法人の資産運用に関する事項とします。 （ ）投資方針及び財務方針の策定及び変更に関する事項 （ ）運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 （ ）資産の取得・譲渡の決定に関する事項 （ ）資産運用に関する事項のうち「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項（同規程に従い審議を要しないものを除きます。） （ ）資産管理計画及び運用計画等の策定及び変更に関する事項 （ ）資金調達（金融機関等からの借入）に関する事項 （ ）その他資産運用に関する事項
審議方法	ホテルリート運用本部投資委員会の決議は、ホテルリート運用本部投資委員会委員の過半数が出席（テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。審議・決議事項が上記審議事項（ ）乃至（ ）に該当するものである場合は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必須とします。）し、出席したホテルリート運用本部投資委員会委員全員の賛成により決します。 ホテルリート運用本部投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、ホテルリート運用本部投資委員会は、対象部署に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。ただし、コンプライアンス委員会にて決議された議案のうち、ホテルリート運用本部投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、ホテルリート運用本部投資委員会は、コンプライアンス委員会に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関するホテルリート運用本部投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差し戻し、再審査、廃案等の指示をホテルリート運用本部投資委員会に対して行うことができます。 委員長は、必要と認めたときは、ホテルリート運用本部投資委員会委員以外の者をホテルリート運用本部投資委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

b. コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役（非常勤を含みます。）、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の弁護士資格又は公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である外部委員（本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。）で構成されます。
委員長	コンプライアンス委員会において別途決定する場合を除き、コンプライアンス・オフィサー。コンプライアンス・オフィサーに事故があるときは、コンプライアンス委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他のコンプライアンス委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則3か月に1回、ただし委員長が必要であると認めるときに適時開催します。
審議事項	（ ）全ての受託投資法人に関する次の事項 （A）「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項（同規程に従い審議を要しないものを除きます。） （B）投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更にに関する事項 （C）運用ガイドラインの策定及び重要事項の変更にに関する事項 （D）資産管理計画及び運用計画等の策定並びに当該計画等の重要事項の変更にに関する事項 （E）その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項 （ ）本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項
審議方法	コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員会委員の過半数が出席（テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）し、出席したコンプライアンス委員会委員全員の賛成をもって決します。 取締役のうち受託投資法人運用本部を担当する者は、自己が担当しない受託投資法人運用本部に関する審議・決議事項（上記審議事項（ ）に該当する事項に限ります。）については、議決権を有しないものとします。 委員長は、必要と認めたときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

（エ）本資産運用会社の意思決定手続

a. 資産の取得又は譲渡に関する事項（利害関係人取引以外）の意思決定フロー

本投資法人の運用資産の運用を行う部門における運用体制について、資産の取得又は譲渡に関する事項（利害関係人取引以外）の意思決定手続の概要は以下のとおりです。

- （a）ホテルリート運用本部投資運用部は、自らの担当する事案に関して、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
- （b）コンプライアンス・オフィサーは法令等遵守状況の確認を行い、ホテルリート運用本部投資委員会に当該事案を上程します。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、ホテルリート運用本部投資運用部に差し戻します。
- （c）ホテルリート運用本部投資委員会は当該事案の審議を行い、可決・承認を得た後、その行為の実行が決定されます。ホテルリート運用本部投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、ホテルリート運用本部投資委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、ホテルリート運用本部投資運用部に差し戻します。
- （d）ホテルリート運用本部投資委員会にて可決・承認された事案は、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会において報告されます。

上記の意思決定フローについては下記の「意思決定手続のフローチャート」をご参照ください。

b. 利害関係人取引の意思決定フロー

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人」（下記（a）に定義します。）との間で取引を行うことにより受託投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び

資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人取引規程を設けています。

（a）利害関係人の定義

利害関係人取引規程における「利害関係人」（以下「利害関係人」といいます。）とは次の者をいいます。

- ・ 投信法第201条第1項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者（以下「利害関係人等」といいます。）
- ・ 利害関係人等が50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- ・ 森トラスト・ホールディングスが直接又は間接に10%以上の株式を保有し、かつ、常勤役員を派遣している会社

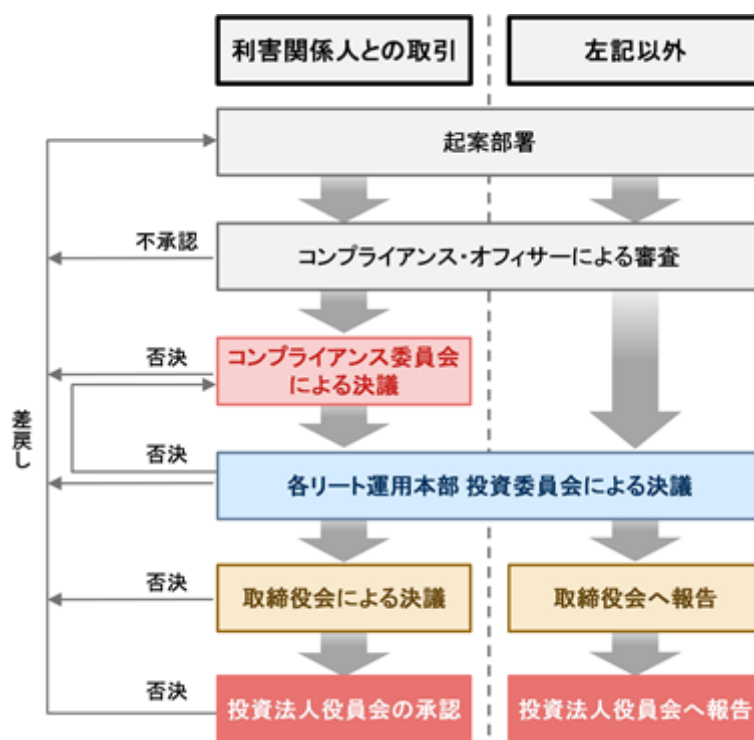
（b）利害関係人との取引に関する意思決定手続

本投資法人に関して利害関係人との取引を行う場合、利害関係人取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- ・ 所管部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- ・ コンプライアンス委員会の可決・承認を得た後、ホテルリート運用本部投資委員会に上程されます。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- ・ ホテルリート運用本部投資委員会の可決・承認を得た後、本資産運用会社の取締役会に上程されます。ホテルリート運用本部投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、ホテルリート運用本部投資委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。ただし、コンプライアンス委員会の可決・承認を得たもののうち、ホテルリート運用本部投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。また、コンプライアンス・オフィサーは、ホテルリート運用本部投資委員会の「ホテルリート運用本部投資委員会規程」に従った措置を講ずることができます。
- ・ 本資産運用会社の取締役会の可決・承認を得た後、本投資法人の役員会に上程されます。ただし、本資産運用会社の取締役会決議事項が東京証券取引所有価証券上場規程等に定める適時開示事項に該当する場合において、本資産運用会社の取締役会決議の後、同日中に、本投資法人の役員会に付議することができないことが予想される場合は、本 及び下記 の規定にかかわらず、本資産運用会社の取締役会決議に先だて本投資法人の役員会決議を行うことができるものとします（この場合、本投資法人において、当該事項に関し、役員会の可決・承認決議を行う場合は、当該事項について本資産運用会社の取締役会の可決・承認の決議が得られることを停止条件とするものとします。）。本資産運用会社の取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、本資産運用会社の取締役会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- ・ 本投資法人の役員会の可決・承認を得た後、当該取引を行うことができます。本投資法人の役員会の可決・承認が得られなかった場合は、本投資法人の役員会又は執行役員において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

上記の意思決定フローについては下記の「意思決定手続のフローチャート」をご参照ください。

<意思決定手順のフローチャート>



(オ) 「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」の制定

本資産運用会社は、本投資法人以外に森トラスト総合リート投資法人の資産運用業務を受託しており、森トラスト総合リート投資法人の投資対象には、本投資法人の投資対象とするホテル・旅館等及びこれらの付帯施設（以下、本（オ）において「ホテル」といいます。）をその全部又は一部の用途とする不動産等（以下、本（オ）において「ホテル物件」といいます。）が含まれます。そのため、本投資法人及び森トラスト総合リート投資法人の間でホテル物件の取得に関する競合が発生する可能性があります。

そこで、本資産運用会社は、恣意的な情報の配分を抑止し、利益相反を防止するため、ホテル物件についての取得検討に関する本投資法人及び森トラスト総合リート投資法人間の優先順位等を定める目的で、「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」を制定しています。

同基準に基づき、本資産運用会社が受領した物件情報に関する各受託投資法人間の優先検討順位及びホテル物件の情報に関する管理体制等については以下のとおりです。

a. 優先検討順位

(a) 以下の . 又は . のいずれかに該当する場合

- ・主たる用途がホテルである場合（ホテルのために用いられる部分の床面積（駐車場を除きます。）が当該ホテル物件に係る建物の床面積（駐車場を除きます。）の過半を占める場合を意味します。以下、本（オ）において同じです。）
- ・主たる用途がホテルである場合に該当しない場合において、当該ホテル物件の一部のみを分割した取得の検討が可能であり、かつ、分割後の当該譲渡対象部分の主たる用途がホテルとなる場合

〔優先順位〕

第1順位：本投資法人

第2順位：森トラスト総合リート投資法人

(b) 上記（a） . 又は . のいずれにも該当しない場合

〔優先順位〕

第1順位：森トラスト総合リート投資法人

第2順位：本投資法人

(c) 上記（a）及び（b）にかかわらず、複数物件をまとめて売却することを前提とした物件情報（いわゆる「バルクセール」をいいます。）のなかにホテル物件が含まれている場合

- ・ホテル物件を分離した取得検討が可能である場合

当該各ホテル物件について、それぞれ上記（a）及び（b）を適用して判断するものとします。

- ・ 複数物件を分離した取得検討が不可である場合
 - （ ）複数物件の全てが上記（ a ） に該当するホテル物件である場合には上記（ a ）に規定する優先順位によります。
 - （ ）上記（ ）以外の場合には、上記（ b ）に規定する優先順位によります。
- （ d ）上記（ a ）及び（ b ）にかかわらず、ホテル物件が第三者が建物を所有するために用いられる土地（いわゆる「底地」をいいます。）の情報である場合
 - ・ 当該建物が上記（ a ） に該当する場合
上記（ a ）に規定する優先順位によります。
 - ・ 上記 以外の場合
上記（ b ）に規定する優先順位によります。

b.適用除外

以下の場合には、上記 a.の適用除外とされています。

- （ a ）不動産等の情報提供に関する協定書並びに森トラスト総合リート投資法人及び森トラスト株式会社との間で2003年12月1日付で締結された「不動産等の情報提供に関する協定書」における規定に従い、森トラスト株式会社及びグループ各社から提供される物件売却情報に基づき行われる取得検討。
- （ b ）ホテル物件の売主がいずれかの受託投資法人を取得候補者として指定した場合（この場合、当該売主に指定された受託投資法人が他の受託投資法人に優先します。）。
- （ c ）いずれかの受託投資法人が優先交渉権その他の契約上ホテル物件を取得する権利又は将来の取得検討機会等を付与されている場合（この場合、当該受託投資法人が他の受託投資法人に優先します。）。

c.ホテル物件の情報に関する管理体制等

ホテル物件の情報は、各受託投資法人運用本部投資運用部により一元管理され、ホテルリート運用本部投資運用部長がその責任者となります。ホテル物件の情報を入手した各受託投資法人運用本部投資運用部の職員等は、所定の登録簿に当該情報を登録し、ホテルリート運用本部投資運用部長に報告を行うこととされています。

ホテルリート運用本部投資運用部長は、自ら又は上記の報告によりホテル物件の情報を入手した場合、ホテル物件の取得検討の優先順位を判断し、コンプライアンス・オフィサーに対して、その根拠とともに判断の結果を報告します。当該報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは当該判断の妥当性について検証を行います。コンプライアンス・オフィサーが当該判断が妥当であると判断し、その旨をホテルリート運用本部投資運用部長に報告した場合、確定された優先順位に従い、本投資法人又は森トラスト総合リート投資法人が優先的に当該ホテル物件の取得検討を進めることとなります。

（カ）投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3 投資リスク / （2）投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	50,000,000千円
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

最近5年間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。

(6) 【主要な投資主の状況】

本投資法人の当期末現在における主要な投資主は以下のとおりです。

(2019年8月31日現在)

氏名又は名称	住所	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比率 (%) (注)
株式会社森トラスト・ホールディングス	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	164,000	32.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	82,370	16.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	37,502	7.50
森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	20,000	4.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	13,105	2.62
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	11,479	2.30
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町6丁目1-1	6,478	1.30
株式会社京都銀行	京都府京都市下京区烏丸通松原上る薬師前町700	6,427	1.29
富国生命保険相互会社	東京都千代田区内幸町2丁目2-2	3,500	0.70
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	3,482	0.70
合計		348,343	69.67

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（参考）所有者別状況

（2019年8月31日現在）

区分	個人・その他	金融機関 （証券会社を含む）	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
投資主数（人）	9,471	98	192	115	9,876
投資主数の割合（％）（注）	95.90	0.99	1.94	1.16	100.00
所有投資口数（口）	72,172	208,897	196,661	22,270	500,000
所有投資口数の割合（％）（注）	14.43	41.78	39.33	4.45	100.00

（注）割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

本投資法人の基本理念

観光先進国を目指す日本のインバウンド需要の拡大を背景に、観光産業は日本の基幹産業へと変革しようとしています。本投資法人は、このような観光産業に着目し、森トラストグループ^{（注）}の長年培われてきた開発力及びホテル運営・マネジメント力に支えられる優良なアセット、すなわち「Trust Quality」が産み出す「Trust Value」を共有する魅力的なホテルアセットに対し重点的に投資することで、中長期にわたって、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すことを基本理念としています。

かかる基本理念の下での資産運用を通じて、ホテルマーケットの活性化、さらには観光先進国を目指す日本の成長戦略の実現に貢献できるものと考えています。

本投資法人のスポンサーである森トラストは、「選択と集中」に基づき厳選された立地、高品質な建物グレード、防災・環境性能を備えた施設スペック（仕様）といった特徴を持つことにより高い資産性を有するホテルの開発力を備えています。また、本投資法人のスポンサーである森トラスト・ホテルズ&リゾートは、業界トップランナーのインターナショナルブランドホテルとのアライアンス（連携）、収益力向上のためのシナリオ構築、効率的な本部機能によるサポート体制といった卓越したホテル運営・マネジメント力を備えています。

本投資法人は、これらの開発力及びホテル運営・マネジメント力の両面から支えられる森トラストグループの品質を「Trust Quality」と位置づけ、それが産み出す「Trust Value」（価値又は価値観）（“Trust Quality creates Trust Value”と表記することがあります。）を共有するホテルアセットに重点投資します。

（注） 「森トラストグループ」とは、森トラスト、森トラストの連結子会社及び持分法適用関連会社並びに森トラストの親会社である森トラスト・ホールディングスをいいます。以下同じです。

基本方針

（ア）世界的な成長産業である観光産業と日本における成長ポテンシャルへの着目

ホテルは観光客への宿泊場所の提供という、観光産業において重要な役割を果たしています。観光産業は以下に記載するとおりの成長可能性を有していると本投資法人は考えており、日本政府も国を挙げて「観光先進国」となることを目指すべく様々な施策を打ち出しています。本投資法人は、前記「本投資法人の基本理念」に記載のとおり、「Trust Quality」が産み出す「Trust Value」を共有する魅力的なホテルアセットへの重点投資を行うことで、このような観光産業への投資の機会を投資家に対して提供できると考えています。

（イ）森トラストグループの開発力 - 資産性へのこだわり

a．森トラストグループの長年にわたる都心部での大型複合開発やホテル開発・運営実績

森トラストグループは、本投資法人のスポンサーである森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートを中核に、60年以上にわたって、日本の都心部での大型複合開発や主要リゾート地でのホテル開発・運営を手掛けてきました。

なお、詳細については後記「森トラストグループの概要」をご参照ください。

b．森トラストグループの“資産性”へのこだわり

（a）選択と集中～厳選された立地における開発実績

森トラストグループは、「選択と集中」という戦略の下、東京都心部を中心に、厳選された立地において数多くの大型都市開発実績を有しています。森トラストグループの都心部における過去の開発事例の一部は以下のとおりです。

- ・ 丸の内トラストシティ
 - ・ 2008年竣工
 - ・ 世界に誇る東京の玄関口と云うべきビジネスの要衝、「東京」駅に隣接
 - ・ ラグジュアリーホテルなど高級感と国際性を兼ね備えた日本の観光拠点及び最先端のビジネス拠点として開発
- ・ 京橋トラストタワー
 - ・ 2014年竣工
 - ・ 「東京」駅至近、銀座から日本橋へと賑わいが続く中央通り沿い、先進のビジネス拠点へと変貌を遂げる京橋エリアの中央に位置

- ・ グローバル企業の本社機能を支える最先端のオフィス機能と世界的ブランドホテルを組み合わせた複合施設として開発

(b) 品質重視の施設づくり

上記のとおり、厳選された立地において行っている森トラストグループの大型都市開発では、成長企業のニーズに応えるセキュリティ、設備スペック(照明、空調、電気、OAフロア等)及びフロアプラン等の最先端の機能性を備えたハイグレードな施設づくりを行っています。

また、森トラストグループでは、企画・設計から営業・管理運営まで一貫した体制をとることで、情報・経験のフィードバックを繰り返しながらノウハウを蓄積しています。かかる体制及びノウハウといった総合力を活かした開発を行うことにより、高品質の都市機能(「オフィス」、「ホテル」、「商業施設」及び「住宅」等を提供する機能)を提供しています。

以上のように最先端の機能を備えたハイグレードな施設づくりを行うことにより、森トラストグループでは、インターナショナルブランドホテルの誘致を可能にしています。

(c) 持続可能で先進的な街づくり

森トラストグループでは、防災・環境性能面においても「持続可能で先進的な街づくり」という理念に基づいて開発を行っています。

防災面においては、最先端の耐震技術の導入による防災性能の強化を図り、バックアップ用インフラとして、非常用発電機整備、非常用備蓄等の取組みを行っています。

また環境面においては、環境負荷を低減させる街づくり、環境に配慮した先進的技術の採用、環境負荷の低減に向けた活動等に取り組むとともに、エネルギー面においては、再生可能エネルギー事業や環境技術を応用した防災性能の強化に取り組んでいます。

以上のような安心・安全な都市形成に資する取組みを融合させ、今後も次世代に向けた開発を行い、日本の国際競争力の向上に貢献していくことを目指しています。

(ウ) 森トラストグループのホテル運営・マネジメント力

a. 都心一等地及び日本の主要リゾート地を厳選した立地展開

森トラストグループは、40年以上にわたるホテルの開発・運営実績を背景に、自社ブランド(注)である「ラフォーレホテルズ&リゾーツ」のみならず、多様なホテルブランドと連携し、幅広い顧客層を擁しており、都心一等地及び日本の主要リゾート地において厳選された立地でホテルを展開しています。

(注)「自社ブランド」とは、森トラストグループが企画し、運営するホテルブランドをいいます。以下同じです。

b. Trust Quality が可能にする、業界トップランナーとのアライアンス(連携)

(a) マリオットをはじめとする多彩なインターナショナルブランドホテルとの連携

森トラストグループは、長年にわたるホテル事業に係る豊富な開発・運営ノウハウに基づき開発・運営するホテルにおいて、その価値を共有していると考え、世界最大級のホテルチェーンであるマリオットやシャングリ・ラといったワールドワイド(世界的)な「インターナショナルブランドホテル」との連携を図ることで、更なる上質さを備えた、付加価値のあるホテル開発・運営に取り組んでいます。

開発に当たっては、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で森トラストグループ自ら運営を行うフランチャイズ(注)や、ホテル運営をインターナショナルブランドホテルに委託するマネージメントコントラクト(注)等、柔軟に運営方法を選択することができる強みを活かしつつ、立地・マーケットに合った最適なブランドを選択しており、Trust Qualityを体現する厳選された立地・高品質の施設を背景に、日本初進出のインターナショナルブランドホテルを複数手掛けています。

森トラストグループの連携するインターナショナルブランドホテルの強みとしては、以下の点が挙げられます。

- ワールドワイドに広がる顧客基盤
インターナショナルブランドホテルは様々な国で運営されており、グローバルな顧客会員層を擁しています。アジアのみならず、北米・欧州といった広域の顧客の獲得が可能であり、広域・豊富な顧客基盤を背景とした安定的なホテル運営が期待できます。
- 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ
インターナショナルブランドホテルの会員プログラムにより、世界中にホテルと会員を持つブランドのホームページ、予約システム上からのアクセスが可能になることで、より多くの顧客から選択される機会が増加し、リピーターの獲得が期待され、安定したホテル運営に繋がると、本投資法人は考えています。
- グローバルスタンダードなサービスの提供と運営ノウハウ
グローバルスタンダードな客室・サービスを提供することにより、日本国内のみならず世界中からの顧客の獲得が期待されます。また、FCによるホテル運営等を通じた自社ホテル運営ノウハウの向上に繋がり相乗効果も期待されるものと本投資法人は考えています。

（注）「フランチャイズ」とは、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で森トラストグループ自らが運営を行う形態（以下「FC」といいます。）のホテルを指し、「マネジメントコントラクト」とは、ホテル運営をインターナショナルブランドホテルに委託する運営形態のホテルを指します。

c. 森トラスト・ホテルズ&リゾーツのベストシナリオを描く力

森トラストグループでは、ホテルオペレーターである森トラスト・ホテルズ&リゾーツ等を通じて、ホテル開発後も適切な物件マネジメントを行っており、時代に合わせたリブランド（注）及びリノベーションを実施しています。森トラスト・ホテルズ&リゾーツは、蓄積したノウハウを活かし、かかるリブランド及びリノベーション等も含めて、ホテル毎に最適な運営を構築する（ベストシナリオを描く）力を発揮しています。

（注）「リブランド」とは、新たなブランドを導入し、ホテルの価値向上の設備投資を行うこと等を指します。以下同じです。

d. 内部成長を促進する森トラスト・ホテルズ&リゾーツのベストサポート体制

森トラスト・ホテルズ&リゾーツは、40年以上にわたって日本全国でホテル運営を展開し、「現場実務の工程分析・改善指導」、「複数のホテルにおける多様な外部ブランドとの連携・活用」等、豊富な実績を有しています。

森トラスト・ホテルズ&リゾーツは、これらの経験によって培われた効率的な本部機能（経営指導、営業サポート及びブランディング・商品企画等）を有しており、これを発揮し、各ホテルと連携・協力することにより、横断的に各ホテルの収益力を向上させる体制をとっています。

本投資法人の成長戦略においては、これらの森トラスト・ホテルズ&リゾーツのノウハウを活用することが重要な要素の一つであると本投資法人は考えています。

（エ）本投資法人による「Trust Quality」が産み出す「Trust Value」（“Trust Quality creates Trust Value”）を共有するホテルアセットへの重点投資

a. 「資産性×安定性×成長性」を備えたホテルアセット

本投資法人は、前記「本投資法人の基本理念」に記載のとおり、各スポンサーの開発力及びホテル運営・マネジメント力の両面から支えられる森トラストグループの品質を「Trust Quality」と位置づけ、それが産み出す「Trust Value」（価値又は価値観）を共有するホテルアセットに重点投資します。

本投資法人は、かかる「Trust Value」を共有するホテルアセットには、「資産性×安定性×成長性」が備わっており、その要素は以下のとおりであると考えています。本投資法人は、かかる要素を勘案して投資対象（注）を厳選します。

（注）森トラストグループの開発物件以外の物件も、以下の要素を勘案して、「Trust Value」を共有するホテルと本投資法人が判断する物件については、本投資法人の重点投資の対象に含まれます。また、それ以外の物件についても、投資主価値の最大化の観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保に資すると本投資法人が判断する物件については投資を行う可能性があります。投資対象の詳細につきましては後記「ポートフォリオ構築方針」及び「2 投資方針／（2）投資対象」をご参照ください。

「資産性×安定性×成長性」の要素	補足説明
1. 都心一等地又は世界的に著名な観光エリアに立地	・東京、大阪、京都、福岡、仙台、札幌等のような世界的に名前が知られる場所に立地することにより、安定した集客を図ります。 ・立地に優位性があることにより、同グレードの競合ホテルより競争力が高く、また、経済環境の変化を受けにくい特徴を有します。 ・インターナショナルブランドホテルの誘致にも有利な立地に所在するホテルを選別します。
2. 世界中の顧客から上質・良質と評価されるクオリティ	「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」、「ミッドスケール」、「エコノミー」という本投資法人が策定する6分類のうち、上位4分類に位置するホテルの中で、世界中の顧客から高い評価を得ることができるホテルを選別します。なお、分類の詳細につきましては、後記「ポートフォリオ構築方針／（ウ）投資不動産のグレード」をご参照ください。
3. 日本国内のみならず世界中に広がる顧客基盤	顧客基盤を分散させることにより、顧客の属する一定の地域の経済状況に左右されない集客力の確保を図ります。
4. 実績豊富なホテル運営会社による高いホスピタリティ	ホテル開発（ハード）面だけでなく運営（ソフト）面からも高い集客力を有します。
5. 安定性と成長性とのバランスに配慮した「固定賃料＋変動賃料（注）」割合	物件毎に立地、ホテルのグレード及び経済環境等を考慮し、安定性を確保すべきと判断した場合には固定賃料に、成長性を享受すべきと判断した場合には変動賃料に重きを置いた賃料体系とする等、最適と考える賃料体系を導入し、ポートフォリオでバランスのとれた固定賃料及び変動賃料の比率を目指します。
6. 日本の政策やインバウンド需要の拡大を背景とした成長性を享受	観光産業の発展に向けた政府施策や訪日外国人需要の拡大の効果を享受できるホテルを選別します。

（注） 固定賃料には、定額の賃料を一定期間毎に支払うこととされている場合の他、一定の期間における賃料の合計額が一定額（最低保証賃料）に満たない場合に、最低保証賃料額と当該賃料の合計額との差額を後に支払うこととされている場合を含みます。また、「変動賃料」とは、ホテル運営に関する売上や利益等の経営指標に連動して定められる賃料をいいます。以下同じです。

（オ）森トラストグループのサポートを最大限活用した成長戦略

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。森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートは、本書の日付現在、本資産運用会社に対して、それぞれ95%及び5%を出資しています。

本投資法人は、2016年3月1日付で森トラスト及びMTHAM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5社（森トラスト、森トラスト・ホールディングス、森トラスト・ホテルズ&リゾート、株式会社万平ホテル及びフォレセーヌ株式会社）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。本投資法人は、当該スポンサーサポートを最大限活用し、外部成長を図ります。なお、不動産等の情報提供に関する協定書のMTHAMの地位及び権利義務は、本合併に伴い、2019年3月1日付で、本資産運用会社へ承継されています。

不動産等の情報提供に関する協定書の概要は、以下のとおりです。

・対象となるグループ各社の定義	グループ各社とは森トラストグループに含まれる以下の4社とします。 森トラスト・ホールディングス 森トラスト・ホテルズ&リゾート 株式会社万平ホテル フォレセーヌ株式会社
・森トラストの不動産等の譲渡に係る情報提供	(a) 森トラストが自ら所有する不動産等（注）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合、森トラストは、本資産運用会社に対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。 (b) 前項に従い提供された情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは誠実に協議するよう努めるものとします。
・グループ各社の不動産等の譲渡に係る情報提供	(a) グループ各社が所有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合において、森トラストがその旨を知った場合には、森トラストは当該グループ各社に対して、本資産運用会社に当該不動産等に関する情報を速やかに提供するように依頼するか、又はこれに代わり自らかかる情報を本資産運用会社に対し提供するものとします。 (b) 前項に従い提供された情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして誠実に協議に応じるよう要請し、本資産運用会社に協力するものとします。
・本投資法人の不動産等の譲渡に係る情報提供	(a) 本投資法人が自ら所有する不動産等のうち、森トラスト又はグループ各社が投資する可能性がある合理的に判断される不動産等を譲渡しようとする場合、本資産運用会社は森トラストに対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。なお、森トラストはグループ各社に対し、かかる情報を速やかに通知するものとします。 (b) 前項に従い提供された情報により、森トラスト又はグループ各社が当該不動産等の取得を希望する場合、本資産運用会社は誠実に協議するよう努めるものとします。

・ 第三者からの投資機会に係る情報提供	(a) 森トラスト、グループ各社及び本投資法人は、それぞれ自由に第三者からの不動産等の取得を行うことができることを原則とします。 (b) 森トラスト又は本資産運用会社が、第三者から不動産等の投資機会に関する情報（以下「第三者情報」といいます。）を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、かかる情報を他方当事者へ提供する義務を負わないものとします。 (c) グループ各社が第三者情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、森トラスト及びグループ各社は、かかる情報を本投資法人又は本資産運用会社へ提供する義務を負わないものとします。 (d) 森トラストは、第三者情報を得た場合で、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合等において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、かかる情報を本資産運用会社に対して、任意の方法、かつ任意の内容で提供するものとします。 (e) 本資産運用会社は、第三者情報を得た場合で、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合等において、当該不動産等が森トラストの投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、かかる情報を森トラストに対して、任意の方法、かつ、任意の内容で提供するものとします。 (f) グループ各社が第三者情報を得た場合で、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合等において、森トラストが当該不動産等の情報を知り、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは森トラストが合理的に判断した場合には、森トラストは、当該グループ各社に対して、本資産運用会社にかかる情報を提供するように依頼するか、又はこれに代わり自ら、かかる情報を本資産運用会社に対し提供するものとします。
・ 有効期間	本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から3年間とし、本協定書有効期間の6か月前までに、本協定書各当事者から何等の意思表示をしないときは、本協定書は3年毎に自動更新とします。

（注） 不動産等の情報提供に関する協定書において「不動産等」とは、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）であるものに限りです。

また、本投資法人は、2016年11月1日付で森トラスト・ホテルズ&リゾート及びMTHAMとの3社間でスポンサーサポートに関する協定書を締結しており、森トラスト・ホテルズ&リゾートとの間で、主たる用途を宿泊施設とするホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の情報提供及び意見交換を行うことができる体制となっています。本投資法人は、当該スポンサーサポートを最大限活用し、外部成長及び内部成長を図ります。

スポンサーサポートに関する協定書の概要は、以下のとおりです。なお、スポンサーサポートに関する協定書のMTHAMの地位及び権利義務は、本合併に伴い、2019年3月1日付で、本資産運用会社に承継されています。

・不動産等の情報提供・意見交換	本資産運用会社又は本投資法人から要請があった場合には、森トラスト・ホテルズ&リゾートは、以下の各号について、可能な範囲で誠実に情報提供及び情報交換を行います。 (a) 不動産等（注）についてのマーケット概況に係る以下の情報提供 政府の施策に係るマーケット状況・反応 国内外旅行者・宿泊者についての動向 ラグジュアリーホテルを含むホテル営業マーケットの動向 その他不動産等についてのマーケット概況に係る情報 (b) 不動産等の取得・運営・管理に係る以下の事項についての情報交換又は意見交換（本投資法人が取得を検討する物件に係る情報交換又は意見交換も含まれます。） 本資産運用会社及び本投資法人が保有する物件データ（月次稼働率等の推移等）に基づき本資産運用会社が策定する運営計画 リブランド・リノベーションによる営業への影響 その他不動産等の取得・運営・管理に係る情報
・有効期間	本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から2019年2月末日までとし、本協定書有効期間の6か月前までに、本協定書各当事者から何等の意思表示をしないときは、本協定書は3年毎に自動更新とします。

（注） スポンサーサポートに関する協定書において「不動産等」とは、主たる用途を宿泊施設とするホテル・旅館等及びこれらの付帯施設に限ります。

さらに、本投資法人は、2016年10月27日付で森トラストとの間で、以下の内容の商標使用権許諾契約を締結しています。

・商標の使用許諾	森トラストは、本投資法人に対し、「森トラスト・ホテルリート投資法人」、「MORI \ TRUST」等の商標（商標登録番号第5881687号、第5518302号等）について、非独占的な通常使用権を許諾しています。
・期間	本契約書締結日から、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用業務委託契約が終了し、本投資法人が森トラストへその旨を通知するまでとします。ただし、各当事者が1か月前までに相手方に書面により通知することにより、本契約を解約することができるものとします。
・対価	使用料は無償となっています。

（カ）本資産運用会社独自の情報収集力を活かした外部成長

本資産運用会社は、森トラストにおいてホテル開発・運営に長年にわたり携わってきたメンバーと上場不動産投資信託（以下「J-REIT」ということがあります。）の資産運用会社において投資・資産運用を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、森トラストグループから提供を受ける物件情報に加え、本資産運用会社の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、本投資法人の外部成長を目指します。

（キ）内部成長

- a．個々の物件特性に応じた賃料体系導入によりキャッシュ・フローの「安定性」と「成長性」のベストミックス（最適な組み合わせ）を追求

本投資法人は、前記「（エ）本投資法人による「Trust Quality」が産み出す「Trust Value」（“Trust Quality creates Trust Value”）を共有するホテルアセットへの重点投資」に記載のとおり、個々のホテルアセットの有する特性に応じて、キャッシュ・フローの「安定性」と「成長性」を享受できる最適と考える賃料体系の導入を目指します。

- b．スポンサーによるリブランドと戦略的なリノベーション（資本的支出）の実施

本投資法人のスポンサーである森トラストグループは、長年にわたるホテル開発・運営を行っています。その中で自社ブランドである「ラフォーレホテルズ&リゾーツ」を「マリオット」にリブランドする等、時代のニーズに合わせて戦略的にリブランドを行うことでADR（平均客室販売単価（Average Daily Rate））。以下同じです。）の向上等によるホテル収益の最大化を図っています。

また、本投資法人は、森トラストグループの理念を共有するJ-REITとして、各保有物件のホテル運営状況をモニタリングし、保有物件の資産価値及び競争力の維持・向上に向けた戦略的なリノベーション・資本的支出を実施することで、ポートフォリオ・クオリティ及び収益力の維持・向上を図ります。

森トラストグループの概要

<都市資産から都市の価値へ>

都市の価値を高める全ての事業が森トラストグループの事業フィールド（事業領域）であり、森トラストグループは、このようなコンセプトに基づき、「不動産事業」、「ホテル&リゾート事業」及び「投資事業」の3事業を主軸に事業を発展させています。

（ア）不動産事業

森トラストグループは、1951年のグループ創業以来、60年以上にわたり、都心部を中心とした大型都市開発を手掛け、保有・賃貸・管理運営の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスの成功により、高い収益性と安定した収入を確保しグループの強い財務基盤を築いています。森トラストグループの不動産事業の概要は、以下のとおりです。

- ・ 全国主要都市（東京・仙台・大阪等）に多くの賃貸ビルを保有
- ・ 都心部での大型複合都市開発に多くの実績
- ・ 企画・設計から営業・管理運営までの一貫した体制で事業推進

（イ）ホテル&リゾート事業

森トラストグループのホテル事業は、ホテル創業のDNAを継承する森トラスト・ホテルズ&リゾーツを中心に、外資系ブランド・国内ブランドのホテル開発・運営を数多く展開しています。40年以上にわたるホテル開発・運営事業を通じて蓄積してきた経営ノウハウと、日本有数の事業者にまで成長した規模や多様性を相互に連携させ、時代のニーズを捉えた革新的なホテル事業の創造を目指しています。ホテル&リゾート事業の概要は、以下のとおりです。

- ・ 都心の一等地と、日本の主要リゾート地を厳選した立地展開
- ・ 開発・経営・運営・投資・提携・誘致・コンサルティング等多様な手法で事業展開

（ウ）投資事業

森トラストグループでは、1990年代後半より、大型物件や大規模開発用地の取得のほか、業界に先駆けてJ-REITの運用会社を設立する等、企業や事業への投資や提携等を積極的に行ってきました。「グループの最適な資産・企業ポートフォリオ」という視点から、都市に価値をもたらす事業全般まで対象を広げ、幅広く投資を展開していく方針です。投資事業の概要は、以下のとおりです。

- ・ 業種を問わず社会に価値あるビジネスへ投資
- ・ 時代に合った柔軟な形で経営資源を獲得
- ・ 純投資から政策投資まで、多様な投資手法を用いる事業体制

<森トラストの概要>

商号	森トラスト株式会社
設立	1970年6月10日
代表取締役会長	森 章
代表取締役社長	伊達 美和子
資本金	300億円
事業内容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
本社所在地	東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー

<森トラスト・ホテルズ＆リゾートの概要>

商号	森トラスト・ホテルズ＆リゾート株式会社
設立	1973年2月7日（新設分割による設立年月日：2006年4月3日）
代表取締役社長	伊達 美和子
資本金	1億円
事業内容	ホテル、ゴルフ場、観光案内所、貸会議室等の運営及びイノベーション事業等
本社所在地	東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設への投資に当たっては、ホテル・旅館等のマーケット環境を分析して当該物件の競争力及び将来性を検討するとともに、「資産性」「安定性」「成長性」を兼ね備えた運用を行うという基本方針の下、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性と、ポートフォリオ全体におけるリスクも勘案の上、投資の可否を総合的に判断します。

本投資法人は、かかる判断に当たり、以下に記載の基準で検討するものとします。

（ア）立地、エリア

本投資法人は、本質的な不動産価値である「資産性」に着目するとともに、「資産性×安定性×成長性」を有するホテル・旅館等及びこれらの付帯施設で、将来安定的に集客が見込めるエリアとして、「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」に立地した物件であることを重視します。

エリア	基準
「全国主要都市」	東京23区及び政令指定都市
「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と本投資法人が判断したエリア

なお、本投資法人は、当初は国内のみを投資地域とし、海外不動産の取得については、本投資法人の資産規模、ポートフォリオ分散状況、運用体制を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針とします。

(イ) 投資不動産のタイプ

本投資法人は、提供する機能やサービス、保有する施設等の観点から、投資不動産のタイプを、「フルサービス」、「リミテッドサービス」、「リゾート」の3つに分類し、投資を行います。

タイプ	基準
フルサービス	宿泊・料飲・宴会等、複数の部門を持っている多機能施設
リミテッドサービス	宿泊機能を主体とした施設
リゾート	著名な観光地エリアに所在し、保養、避暑・避寒、行楽等が楽しめる滞在型宿泊施設

(ウ) 投資不動産のグレード

本投資法人は、価格帯やブランドの観点から、投資不動産のグレードを、「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」、「ミッドスケール」、「エコノミー」の6つに分類し、そのうちの上位4分類に重点投資を行います。

グレード	基準	タイプ	客室面積 の目安 (㎡)	ADRの目安 (円)
ラグジュアリー	世界的なラグジュアリーブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス/ リゾート	40～	40,000～
アッパーアップ スケール	世界的な高級ホテルブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス/ リゾート	30～40	30,000 ～40,000
アップスケール	世界的な高級ホテルブランドとして認知されている、著名なホテルチェーンの傘下でブランド展開しているクラス	フルサービス/ リミテッドサービス/ リゾート	20～30	20,000 ～30,000
アッパーミッド スケール	ミッドスケールよりも客室面積、インテリア等が優れ、より快適に宿泊利用できるホテル	リミテッドサービス	15～20	10,000 ～20,000
ミッドスケール	ターゲットや機能を厳選した経済的なホテル	リミテッドサービス	10～15	～10,000
エコノミー	相対的にADRが低価格帯にあるホテル	リミテッドサービス	～10	～10,000

本投資法人は、投資不動産につき、上記（ア）から（ウ）に定めるエリア、タイプ、グレードに分散化したポートフォリオとすることにより、リスクの低減を図るとともに収益の最大化を目指します。

投資基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、下記「投資不動産の主要スペック」に定める基準と同等以上又は当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

＜投資不動産の主要スペック＞

事 項	基 準
最低投資金額	10億円（注1）
築年数	30年以内（注1）。 ただし、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りではありません。
耐震性能	新耐震基準を満たす物件又はそれと同等と判断した物件。
地震PML（注2）	投資不動産単体のPMLは15%以下とします（注1）。 ポートフォリオのPMLは10%以下とします。
その他	本資産運用会社が作成するデューデリジェンスマニュアルに記載する基準を満足します。

（注1） 形式的には当該基準を満たさない場合でも、当該基準と同等以上又は当該基準に準じるスペックを有すると本投資法人が判断した場合には、当該投資不動産を取得する場合があります。

（注2） PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、的確な投資判断を行うため、資格があり、かつ実績のある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリング等も実施します。主要な検討項目は、後記「デューデリジェンス基準」に記載のとおりとします。

本投資法人は、原則として現況稼働中の不動産等に投資しますが、現況未稼働若しくは低稼働又は建設予定若しくは建設工事中の不動産等（以下「未稼働不動産等」といいます。）の取得を検討する際には、賃借人・オペレーターの確保が十分可能と判断され、かつ、原則として資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討します。なお、未稼働不動産等に係る各種リスク要因（完工・引渡リスク等）は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが適切に考慮されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約又は停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとしします。

フォワード・コミットメント

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずにオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合には、本投資法人の損益・財務に与える影響を勘案し、以下の点に留意して対応するものとしします。

- ・ 契約不履行に関する解約違約金の水準・ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・ 売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性並びに決済資金の調達方法等
- ・ 未稼働不動産等についてフォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等

また、解約条件及びフォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響並びに当該物件の継続鑑定等の結果（当該物件が未竣工建造物であり、鑑定評価が取得できない場合は、価格調査の結果）を適切に公表するものとしします。

ポートフォリオ運営・管理方針

（ア）投資不動産の契約形態及び投資不動産の運営状況のモニタリング

投資不動産の所有者と賃借人・運営者の間の契約形態には、賃貸借方式と運営委託方式があります。本投資法人では原則賃貸借方式としますが、投資不動産の運営者が運営委託方式を希望する場合は、運営委託方式での契約も検討できるものとします。

各契約内容の改定や新契約締結時には、投資不動産の運営状況や固定賃料と変動賃料の不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮します。

変動賃料を取り入れた賃貸借契約を導入する場合は、契約内容に応じて賃借人・運営者に対し変動賃料の基礎となる投資不動産の運営収支等の報告義務を課すこととし、本資産運用会社が一定の範囲内で投資不動産の運営状況についてモニタリングを行うものとします。

固定賃料を取り入れた賃貸借契約を導入する場合は、賃借人・運営者に対し、可能な限り投資不動産の運営収支等の報告を求め、モニタリングを行うことに努めるものとします。

（イ）賃借人・運営者の選定

投資不動産の賃借人及び運営者の選定を行う場合には、信用力（財務の健全性、賃料負担能力、反社会的勢力との関係の有無）及び運営能力（組織体制、ホテル運営実績、インターナショナルブランドホテルの運営実績、ホテル市場に関する知識・経験、集客力等）を総合的に評価するとともに、運用資産の資産性・安定性・成長性の維持又は向上が図れると判断できる賃借人及び運営者を選定します。

（ウ）プロパティマネジメント方針

投資不動産に係るプロパティマネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）については、資産価値の維持向上、収益の最大化を実現し、併せて投資不動産の内部成長を図るよう努めます。

本投資法人がPM業務を委託する場合、本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の選定を投資不動産の特性に応じて個別に検討し、PM会社の選定・評価基準（以下「PM選定基準」といいます。）に定める評価内容に基づき総合的に判断し選定します。

PM業務は、PM会社が各投資不動産について、施設運営管理（賃借人・オペレーターが行うものを除きます。）、賃貸営業管理、工事・営繕管理を統括することを基本としますが、投資不動産の運用上、かかる業務の一部を個別に委託することを妨げません。

マスターリース契約を締結する投資不動産において、マスターレシー（転貸人）がPM業務を行う場合、PM選定基準に定める評価内容を考慮し、PM業務委託をマスターリース契約と一体として同契約に規定します。

（エ）修繕計画及び資本的支出等に関する基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の資産価値、競争力の維持・向上を図り、運営収益の安定を目指し、以下の慎重かつ十分な資本的支出を行うものとします。

- ・ 資産価値、競争力の維持を目的とし、運用資産が良好な物理的状态を保ち、将来にわたり競争力を発揮できることを目的とした資本的支出を行います。
- ・ 資産価値・競争力の向上を目的とし、客室単価・稼働率、宴会の件数・単価、料飲単価・稼働率のアップ等を図るのに必要な資本的支出を行います。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮し、修繕計画に基づき毎期作成する運用計画に則り実施します。

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積み立てます。

投資不動産において、資本的支出となる修理・修繕・更新・改修を実施する場合、原則としてポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲で行います。

（オ）付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保は、下表における「付保内容」に定めるとおり、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮し、災害等の発生においても、本投資法人及び投資主への損害が軽減することを基本に付保の判断を行います。

保険種別	付保内容
1. 火災保険	新価（建物再調達価格）×付保割合50%以上、オールリスク対応
2. 賠償責任保険	身体賠償：1名につき1億円、1事故につき10億円、免責なし 財物賠償：1事故につき1億円、免責なし

投資不動産は、原則として、新耐震基準を満たす物件又はそれと同等と判断した物件（具体的にはPML値が15%以下とされる物件）を取得するものとし、PML値が15%を超える物件を取得する場合には、かかる保険料による当該投資不動産の収益性への影響等を考慮し、付保の検討・判断を行います。

譲渡方針

投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行いません。ただし、ポートフォリオの運用上、投資不動産の入替えが適切であると判断した場合は、以下を考慮の上、投資不動産の譲渡を検討します。

- ・ 中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性
- ・ 投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響度

デューデリジェンス基準

本資産運用会社は、不動産等への投資に当たっては、投資対象となる不動産等の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に経済的調査、物理的調査及び法的調査（以下併せて「デューデリジェンス」といいます。）を行います。デューデリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。ただし、個々の記載事項は投資対象となる不動産等によってその重要性が異なることから、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。

なお、デューデリジェンスにおける調査項目のうち、専門性、客観性及び透明性の確保を要する項目については、原則として第三者である外部の専門家に調査を外注します。

（ア）調査（デューデリジェンス）の実施

	項目	目的
1	不動産鑑定評価 （時点修正を含みます。）	対象物件の取得価格及び売却価格の妥当性の検証、時価の検証
2	エンジニアリングレポート （環境調査を含みます。）	対象建物の違法性の確認、対象建物の性能・経年劣化の診断、再調達原価の査定と長期修繕費用の見積り、PCB・アスベスト等の有害物質の有無の確認、土壌汚染の可能性の確認
	物件実査	対象建物の違法性・性能・経年劣化の程度・修繕費等についての本資産運用会社担当者による調査
3	地震リスク評価	地盤と建物の構造を調査した上での対象建物の地震による予想最大損失額（PML）の算定。ポートフォリオPMLについては必要に応じて算定
4	マーケット調査又は賃料鑑定	対象物件の市況調査、適正賃料あるいは賃料水準、空室損失の査定、賃借人の業態や売上動向、商圈の調査、分析及びオペレーターの運営能力の評価
5	建物耐震診断	対象建物に関する耐震診断 原則として、新耐震基準（1981年改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）を満たす物件又はそれと同等と判断した物件（具体的にはPML値が15%以下とされる物件））を組み入れるものとし、PML値が15%を超える物件を組み入れる場合には地震保険を付保又は耐震補強を行います。
6	構造計算適法性確認	建築確認における構造計算が、建築基準法等に定められた基準に適合していることの確認
7	テナント等信用調査	入居テナント（転貸人を含みます。）・建物管理業者・地権者等他の権利者の信用状況の確認
8	土地・建物関係調査	対象土地の境界確認等の実施状況と書面の確認、対象建物スペック等の確認
9	権利関係調査	対象土地及び対象建物の権利関係の調査
10	契約関係調査	入居テナントとの間の賃貸借契約書・地権者等他の権利者との協定等の確認
11	その他	PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の存在の可能性が高い場合には別途調査を実施

財務方針

（ア）エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の長期的かつ着実な成長を目的とし、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口の持分割合の低下等）に配慮しつつ、新投資口の発行を行うことがあります。

（イ）デット・ファイナンス

a．基本方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）及び同法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19第1項に規定する機関投資家に限ります。以下同じです。）からの借入れに限るものとします。

b．資金使途

上記a.基本方針に基づく借入れ及び投資法人債により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに預託金、借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

c．担保設定方針

上記a.基本方針に基づき資金の借入れ及び投資法人債発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

d．借入金及び投資法人債発行の限度額

本投資法人は、規約に定める借入金及び投資法人債発行の限度額の範囲内で、資金の借入れ及び投資法人債の発行を行います。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

e．借入先選定方針

上記a.基本方針に基づき資金の借入れを行う場合、低廉なコストを実現するため、借入期間、金利の形態及び担保設定の有無等の諸条件を、複数の機関投資家と交渉の上、決定します。

f．事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約

本投資法人は、将来の投資不動産の取得、又は敷金・保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

g．LTV基準

本投資法人のLTV（総資産に対する有利子負債の割合）については、60%を上限の目安とします。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。なお、平常時の運用においては、50%を上限の目安として運用します。

h．デリバティブ取引

本投資法人は本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクのヘッジを主たる目的として、デリバティブ取引に係る権利に投資を行うことがあります。

i．余資の運用

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。

情報開示

（ア）本投資法人は、常に投資主の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示することに努めます。

（イ）本投資法人は、投信法、金融商品取引法並びに東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会がそれぞれ定める内容、様式に従って開示を行います。

（２）【投資対象】**投資対象とする資産**

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

（ア）本投資法人は、前記「１ 投資法人の概況／（２）投資法人の目的及び基本的性格／ 投資法人の目的及び基本的性格」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a．不動産等

- （a）土地及びその定着物（以下「不動産」と総称します。）
- （b）不動産の賃借権
- （c）地上権
- （d）外国の法令に基づく（a）から（c）までに掲げる資産
- （e）（a）から（d）までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- （f）（a）から（d）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- （g）外国の法令に準拠して組成された（e）及び（f）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

b．不動産関連資産（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものに限ります。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。以下、次の（a）から（f）までを総称して「不動産関連資産」といいます。）

- （a）当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
- （b）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
- （c）受益証券（投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券をいいます。）
- （d）投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
- （e）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいいます。）
- （f）外国の法令に準拠して組成された（a）から（e）までに掲げる資産と同様の性質を有する資産

c．その他の特定資産

- （a）預金
- （b）コールローン
- （c）国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
- （d）地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
- （e）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。）
- （f）資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）
- （g）社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に定めるものをいいます（ただし、新株予約権付社債券及び本c．に別途定めるものを除きます。）。）
- （h）譲渡性預金証書
- （i）貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。）
- （j）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。）
- （k）不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）
- （l）不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
- （m）不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権
- （n）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、本c．に別途定めるものを除きます。以下同じです。）
- （o）金銭債権を信託する信託の受益権（ただし、不動産等、不動産関連資産及び本c．に別途定めるものを除きます。）
- （p）信託財産を主として上記（a）から（o）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（外国の法令に準拠したものを含みます。）

- (q) 株式（実質的に不動産等若しくは不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産関連資産の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限り、）
 - (r) 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、上記(c) から(g) まで又は(i)、(j) 若しくは(q) に掲げる証券又は証書の性質を有するもの
 - (s) 海外不動産保有法人に対する金銭債権
 - (t) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
 - (u) 有価証券（投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。ただし、不動産等、不動産関連資産及び本c.並びに下記(イ)に別途定めるものを除きます。）
 - (v) 地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）、信託財産を主として地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う地役権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として地役権に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
 - (w) 投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備
- (イ) 本投資法人は上記(ア)に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産関連資産に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資します。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
 - b. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
 - c. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - d. 動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。ただし、上記(ア)c. (w)に該当するものを除きます。）
 - e. 上記a. からd. までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - f. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
 - g. 持分会社（会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）第575条第1項に定めるものをいいます。）の社員権
 - h. 民法第667条に規定する組合契約に基づく権利（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限り、）
 - i. 保険契約に基づく権利（不動産等又は不動産関連資産への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限り、）
 - j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
 - k. 規約第28条第3項に定める投資態度に基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。ただし、上記で該当するものを除きます。）
 - l. 国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。ただし、上記で該当するものを除きます。）
 - m. 上記a. からl. までに掲げるもののほか、不動産等又は不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

投資基準及び地域別等による投資比率

投資基準及び地域別等による投資比率については、前記「（１）投資方針／ポートフォリオ構築方針」及び同「（１）投資方針／投資基準」をご参照ください。

（３）【分配方針】

分配方針（規約第36条第1項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配に当たっては、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則に従うものとします。

（ア）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします。

（イ）利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は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配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ウ）利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

利益を超えた金銭の分配（規約第36条第2項）（注1）

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、上記（イ）で定める分配金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会の諸規則を含みます。）に定める額（注2）を上限として本投資法人が決定する額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。また、この場合において、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

（注1） 利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注2） クローズド・エンド型の投資法人は、一般社団法人投資信託協会の規則において、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益を超える金銭の分配を行うことができると定められています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

分配金の分配方法等（規約第36条第3項）

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間（規約第36条第4項）

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずに、その支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（ア）投資制限（規約第30条）

- a. 前記「（２）投資対象／ 投資対象とする資産／（ア）／c. その他の特定資産」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は「（２）投資対象／ 投資対象とする資産／（ア）／a. 不動産等」若しくは「（２）投資対象／ 投資対象とする資産／（ア）／b. 不動産関連資産」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。
- b. 前記「（２）投資対象／ 投資対象とする資産／（ア）／c. その他の特定資産／（t）デリバティブ取引に係る権利」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債又は本投資法人の運用資産から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（イ）組入資産の貸付け（規約第32条）

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産等（本投資法人が取得する不動産等資産の裏付けとなる不動産を含みます。）について、（a）賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）又は（b）運営委託を行うものとします。特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、関連する信託契約に基づき可能な範囲内で、（a）当該信託の受託者に対し賃貸を行うよう指図又は（b）本投資法人が当該不動産を当該信託の受託者から借り受け、第三者との間で、運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とします。
- b. 本投資法人は、上記a. の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、規約の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産等（本投資法人が取得する不動産等資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。
- d. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。

資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

- ・金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- ・金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限りま
- す。）
- ・金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限りま

f．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

- ・資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- ・資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- ・第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- ・他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- ・有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- ・第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- ・その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号乃至第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません（投信法第194条第2項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a．資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項及び第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- b．その他投信法施行規則で定める場合

その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

- a．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに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、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします。
- b．借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。
- c．借入金の限度額は、1兆円とし、投資法人債発行の限度額は、1兆円とします。ただし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針／基本方針／（エ）本投資法人による「Trust Quality」が産み出す「Trust Value」（“Trust Quality creates Trust Value”）を共有するホテルアセットへの重点投資」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）又は新投資口予約権（以下「本新投資口予約権」といいます。）を発行する場合、これらの事項は本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口、本投資法人債又は本新投資口予約権の市場価格は下落し、その結果、当該投資家が損失を被る可能性があるほか、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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
- （イ）本投資口の市場での取引に関するリスク
- （ウ）金銭の分配に関するリスク
- （エ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （オ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- （カ）LTVに関するリスク
- （キ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

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

- （ア）スポンサーサポート契約に基づき情報提供等を受けた物件について、本投資法人が希望するとおりに物件取得が行えないリスク
- （イ）不動産を取得又は処分できないリスク
- （ウ）本投資法人の資金調達に関するリスク
- （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
- （オ）少数のテナント及びオペレーターに依存していることによるリスク
- （カ）少数の物件に収入が依存していることによるリスク
- （キ）運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク
- （ク）フランチャイズ契約に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- （ア）森トラストグループへの依存、利益相反に関するリスク
- （イ）本資産運用会社の合併に関するリスク
- （ウ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （エ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- （オ）本投資法人の歴史が浅いことによるリスク
- （カ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- （キ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- （ク）敷金及び保証金に関するリスク
- （ケ）インサイダー取引規制に関するリスク
- （コ）不動産の取得方法に係るリスク
- （サ）自己投資口取得に係るリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

- （ア）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- （イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- （ウ）賃貸借契約に関するリスク
- （エ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- （オ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- （カ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （キ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

- (ク) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ケ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (コ) マスターリースに関するリスク
- (サ) 転貸に関するリスク
- (シ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ス) ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設としての建物使用態様に関するリスク
- (セ) 共有物件に関するリスク
- (ソ) 区分所有建物に関するリスク
- (タ) 借地物件に関するリスク
- (チ) 借家物件に関するリスク
- (ツ) 開発物件に関するリスク
- (テ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ト) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ニ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ヌ) 底地物件に関するリスク
- 税制に関するリスク
- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (ウ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (エ) 同族会社に該当するリスク
- (オ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (カ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- (キ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ク) 一般的な税制の変更に係るリスク
- その他
- (ア) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ウ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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。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。

(イ) 本投資口の市場での取引に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場において売買されています。本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資口を相対で譲渡するほかに換金的手段がないため、本投資口を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

なお、本投資法人が本投資法人債又は本新投資口予約権を発行した場合、本投資法人債及び本新投資口予約権には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(ウ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行います。分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（エ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得するホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の賃料収入に主として依存しています。賃料収入のうち、固定賃料の契約の場合は、主として賃借人の退去に伴う不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、変動賃料が採用されている場合は、ホテルの売上減等により、賃料が大きく減少する可能性があるほか、固定賃料の場合においても、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク / (ウ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（オ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、規約において認められる投資口数の範囲において、新投資口を随時発行することが許容されており、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された新投資口に対しては、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われることになるため、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（カ）LTVに関するリスク

本投資法人のLTVは、本資産運用会社の運用ガイドラインにより原則として60%を上限としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、金利上昇等の局面において、投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（キ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、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されます（投信法第93条第1項及び規約第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

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

（ア）スポンサーサポート契約に基づき情報提供等を受けた物件について、本投資法人が希望するとおりに物件取得が行えないリスク

本投資法人及びMTHAMは、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツとの間で、2016年3月1日付及び2016年11月1日付にてそれぞれ不動産等の情報提供に関する協定書及びスポンサーサポートに関する協定書を締結しています（スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針 / （1）投資方針 / 基本方針 / （オ）森トラストグループのサポートを最大限活用した成長戦略」をご参照ください。）。なお、不動産等の情報提供に関する協定書及びスポンサーサポートに関する協定書のMTHAMの地位及び権利義務は、本合併に伴い、2019年3月1日付で、本資産運用会社へ承継されています。しかし、不動産等の情報提供に関する協定書は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、本投資法人の投資基準に適合する不動産等に関する情報（注）の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、また、スポンサーサポートに関する協定書は、森トラスト・ホテルズ&リゾーツが、本投資法人及び本資産運用会社に対し、主たる用途を宿泊施設とするホテル・旅館等及びこれらの付帯施設についてのマーケット概況に係る情報提供やこれらの取得・運営・管理に関する情報提供又は意見交換を行うものに過ぎません。したがって、森トラストを含む同社グループ合計5社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありませなし、第三者保有の不動産等を必ず本投資法人が取得できるとの保証もありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（注）森トラストグループ5社の保有する不動産等のほか、第三者が保有する不動産等に係る情報を指します。

（イ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、本投資法人が取得を希望する不動産等及び不動産関連資産を取得することができるとの保証はありません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産関連資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

不動産の中でも、特に、本投資法人が主たる投資対象としている、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設は、オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、また、ポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ウ）本投資法人の資金調達に関するリスク

新投資口の発行、新投資口予約権の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、新投資口予約権の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人が本書の日付現在行っている借入れについては、財務制限条項が設けられています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金等の留保義務、担保提供義務等が含まれます。

本投資法人の保有物件に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された保有物件の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、

その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加や費用の支払いにより、投資主に對する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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になります。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

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 / 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。

b．既存テナント等が退去した場合に関するリスク

ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をテナント又はオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約又は運営委託契約が解除され又は更新されずに既存テナント又は既存オペレーターが退去した場合、代替するテナント又はオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するか、又は新たな運営委託契約の締結後運営受託者が運営を開始するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するテナント又はオペレーター確保のために賃料や受託手数料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約や運営委託契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。本投資法人は既存テナント又は既存オペレーターが退去した場合に代替するテナント又はオペレーターとなりうる者と事前にバックアップオペレーター契約を締結して既存テナント又は既存オペレーターの退去に備えることがありますが、その場合でも、必ずしも相手方がテナント又はオペレーターとなる契約上の義務を負うわけではなく、既存テナント又は既存オペレーターの退去による本投資法人の収益等への悪影響を避けることができるとは限りません。

さらに、既存オペレーターへの運営委託の終了によってオペレーターが交代するものとしていても、円滑な交代ができず、又は交代に伴って多額の費用が生じ、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c．FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設は、競争力維持のためのいわゆるFF&E（注）の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナント又は運営受託者との間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約又は運営委託契約において規定されることが想定されます。かかる取決めににより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設の一部又は全体が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターの得られる収益が減少することがあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注） FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。

d．オペレーターの業態の偏りに関するリスク

ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の場合、用途に応じた構造の特殊性から、オペレーターの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

e．ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の構造及び立地の特殊性に伴うリスク

本投資法人は、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設としての目的に照らして必要な強度を有し、宿泊施設としての安全性に問題がないと判断できる場合には、木造を含む全ての種類の建物構造の建物へ投資することがあります。また、築年が古い建築物、都市部のような手厚い災害対策がなされていない手付かずの自然環境が豊かな地域に立地する建築物等に投資することもあります。このような特殊な建築物には特有のリスクがあります。詳しくは後記「不動産及び信託受益権に関するリスク／（エ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照ください。本投資法人は、現地で建物の目視調査を含む非破壊調査を行い、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）等を含む関連法令に照らし必要と判断される場合は、修繕を実施する等、安全性に配慮し、また、オペレーション上の支障がないことも確認した上で投資する方針ですが、このような特殊な不動産特有のリスクを回避できず、当該建築物でのオペレーションが不可能になった場合又は利用者の生命、身体若しくは財産等を侵害した場合、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（オ）少数のテナント及びオペレーターに依存していることによるリスク

本投資法人の保有物件の全ては、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件です。本投資法人の保有物件のうち、「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」は森トラストへ賃貸し、「ホテルサンルートプラザ新宿」は株式会社相鉄ホテルマネジメントへ賃貸し、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」はMT&ヒルトンホテル株式会社へ賃貸しています。

また、本投資法人の保有物件のうち、「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」は森トラスト・ホテルズ&リゾーツが、「シャングリ・ラ ホテル 東京」はShangri-La Hotels Japan株式会社が、「ホテルサンルートプラザ新宿」は株式会社相鉄ホテルマネジメントが、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」はHilton Worldwide Manage Limitedが運営しており、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」についての森トラストとのマスターリース契約並びに「ヒルトン小田原リゾート&スパ」についてのMT&ヒルトンホテル株式会社との賃貸借契約においては、ホテル営業の利益に連動する変動賃料が、「シャングリ・ラ ホテル 東京」の森トラストとのマスターリース契約においてはホテル営業の売上等に連動する変動賃料が採用されています。

したがって、本投資法人の収入は、森トラストグループ、Shangri-La Hotels Japan株式会社、株式会社相鉄ホテルマネジメント及びHilton Worldwide Manage Limited各社のホテル運営状況により大きな影響を受けます。これらの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下して変動賃料の額（設定されている場合）が減少する可能性があります。また、財政状態及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去した場合や運営を中止した場合には、個々のホテルの運営には高度のノウハウを必要とすることから、代替テナント・オペレーターとなりうる者が限定されているために、これらのものが見つかるまでの期間が長期化する可能性があり、また、当該ホテルの稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。本投資法人は、保有物件に関して、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」についての森トラストとの間のマスターリース契約においては取得後10年間、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」についてのMT&ヒルトンホテル株式会社との賃貸借契約においては取得後5年間、賃貸人の同意なく中途解約することができない旨の定めを設け、また、「シャングリ・ラ ホテル 東京」についての森トラストとの間のマスターリース契約及び「ホテルサンルートプラザ新宿」についての株式会社相鉄ホテルマネジメントとの間の賃貸借契約においては契約期間中、賃貸人の同意なく中途解約することができない旨の定めを設けてかかるリスクを限定すべく対応しています。しかしながら、かかる中途解約が制限される期間の経過後はテナントからの中途解約又はテナントの退去を制限することはできないため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

（カ）少数の物件に収入が依存していることによるリスク

本投資法人のポートフォリオは、本書の日付現在、5物件により構成されています。このように、本投資法人の保有する物件の数が少数であることから、いずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、又はそのテナント若しくはオペレーターの財政状態及び経営成績が悪化し、又はこれらのテナント若しくはオペレーターが中途解約等により退去や運営を中止した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。本投資法人はこれらの保有物件について現時点で有効な賃貸借契約において、契約期間中又は一定期間、賃貸人の同意なく中途解約することができない旨の定めを設け、かかるリスクを限定すべく対応していますが、かかる中途解約が制限される期間の経過後はテナントからの中途解約又はテナントの退去を制限することはできないため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

（キ）運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人のポートフォリオのうち、本書の日付現在、3物件が東京都に所在しています。東京都における地震その他の災害や、東京都の情勢の悪化等の理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に新たな地域的な偏在が生じる可能性もあります。その場合、上記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ク）フランチャイズ契約に関するリスク

本投資法人の保有物件のうち、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」に係るテナントである森トラストは、ホテル事業やブランドライセンスに関するフランチャイズ契約を締結しています。このようなフランチャイズ契約においては、フランチャイザーは、フランチャイジーに対して、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守を要求しており、フランチャイジーがかかる基準・条件に違反した場合（フランチャイジーがフランチャイズ契約上のフランチャイジーの地位等を譲渡等することによって、かかる基準・条件に違反する場合も含まれます。）には、これらのフランチャイズ契約をフランチャイザーから解約される可能性があります。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。このように、フランチャイズ契約が終了しホテル事業が不可能となった場合、又は、何らかの理由によりテナントにおける当該ホテルブランドの使用が不可能となった場合、「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」のホテルとしての運営及びブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。今後、本投資法人が取得するホテル・旅館等及びこれらの付帯施設においても、このようなフランチャイズ契約をテナントが締結している場合には、同様のリスクが生じる可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（ア）森トラストグループへの依存、利益相反に関するリスク

森トラストは、本書の日付現在、本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出自元です。また、本投資法人及びMTHAMは、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツとスポンサーサポート契約並びに森トラストグループが有する商標の使用許諾に関する覚書を締結しています（スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針／（１）投資方針／基本方針／（オ）森トラストグループのサポートを最大限活用した成長戦略」をご参照ください。）。なお、スポンサーサポート契約及び森トラストグループが有する商標の使用許諾に関する覚書のMTHAMの地位及び権利義務は、本合併に伴い、2019年3月1日付で、本資産運用会社に承継されています。また、本投資法人は、森トラスト・ホテルズ&リゾーツを含む森トラストグループが独自のノウハウを有し、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解していると考えており、適切と考える場合には森トラスト・ホテルズ&リゾーツを含む森トラストグループをオペレーターに選定します。このように、森トラストグループをオペレーターとすることにより、本投資法人はその運用資産の運営に際し森トラスト・ホテルズ&リゾーツを含む森トラストグループの名称及びロゴ等を使用します。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツの影響は極めて高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、森トラストグループの事業方針の変更等により森トラストグループにおける本投資法人の位置づけが変化した場合、森トラストグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又は森トラストグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、森トラストグループとの間で取引を行う場合、利害関係人取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、森トラストグループの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

さらに、本投資法人及び本資産運用会社が森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツとの間で締結している契約は、森トラストグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。森トラストグループは、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、森トラストグループ以外の第三者からの各種コンサルティング業務、PM業務又はホテル運営業務（賃貸借の形態によるものも含まれます。）の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と森トラストグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、森トラストグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、森トラストグループが所有する土地の借地に関する条件、オペレーターである森トラストグループに対する賃貸又は運営委託に関する条件、森トラストグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、利用者の誘致、PM業務の遂行等があげられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（イ）本資産運用会社の合併に関するリスク

本資産運用会社は、2019年3月1日付で、本資産運用会社を存続会社とし、MTHAMを消滅会社とする吸収合併を行いました。森トラストグループ内の経営資源を集中することで安定的な運営基盤を構築し、これまで以上にクオリティの高い資産運用サービスを提供すること、及びこれらを通じて、各受託投資法人の投資主価値の更なる向上を図るという本合併の目的を達成できる保証はありません。

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを禁じられていません。しかしながら、本合併により、本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託することとなったことにより、本投資法人と森トラスト総合リート投資法人との間でホテル・旅館等及びこれらの付帯施設（以下、本（イ）において「ホテル」といいます。）をその全部又は一部の用途とする不動産等（以下、本（イ）において、「ホテル物件」といいます。）の取得に関する競合が発生する可能性があります。そこで、本資産運用会社は、ホテル物件の取得に関する競合による利益相反を防止するため、上記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / （4）投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / （オ）「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」の制定」に記載のとおり、第三者から提供されるホテル物件に関する情報の検討について、原則として、主たる用途がホテルであるホテル物件その他の一定の属性基準を満たすホテル物件については森トラスト総合リート投資法人よりも本投資法人が優先して取得を検討し、それ以外のホテル物件については森トラスト総合リート投資法人が本投資法人よりも優先して取得を検討するといったホテル物件に関する情報の管理体制等に関する仕組みを定めています。しかしながら、かかる仕組みが今後想定どおり有効に機能するとの保証はありません。

また、本資産運用会社による過去及び将来の森トラスト総合リート投資法人に係る資産運用業務における法令違反等が発見された場合、規制当局から行政処分を受けること等により、本投資法人の資産運用業務に支障が生じるとのおそれは否定できません。

（ウ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（オ）本投資法人の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、2016年1月15日に設立されたため、過去の実績が少なく、過去の実績から今後の実績を予測することは困難となります。

（カ）本投資法人の投資方針等の変更に係るリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。本資産運用会社は、中長期にわたり観光産業の中核となる、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設に対して投資し、「資産性」「安定性」「成長性」を兼ね備えた運用を行う方針を運用ガイドラインで定めていますが、この方針を投資主総会の承認を受けずに変更することも可能です。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、森トラストグループの経営戦略の変更その他の運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（キ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の相場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ク）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、不動産信託受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ケ）インサイダー取引規制に関するリスク

投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となります。2014年4月1日に施行された投資法人の発行する投資口の取引へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されています。本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。なお、相場投資口については、相場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

（コ）不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するに当たり、投資法人としての税制上の軽減措置を受けることを目的として、当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を譲渡代金支払日後直ちに行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払い後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が当該不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があります。上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

（サ）自己投資口取得に係るリスク

本投資法人は、資金調達環境、金融マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の状況等を勘案し、投資主還元と資本コストの最適化に資すると判断した場合、自己投資口の取得を行うことがあります。取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります（以下「90%超配当要件」といいます。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期利益に比し、本投資法人が実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があります。結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合に90%超配当要件を満たせない可能性があります。

不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、後記「5 運用状況 / （2）投資資産 / その他投資資産の主要なもの」に記載の不動産等資産です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「（ナ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」及び「（ニ）信託の受益権の準共有等に関するリスク」をご参照ください。

（ア）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産の利用が制限されたり賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもありえます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない

場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、本投資法人の主たる投資対象であるホテル・旅館等及びこれらの付帯施設において、隣地との境界が確定していない場合や、景勝地に存在すること等により公道への接続が限定されていることがありえます。本投資法人は、このような境界が確定していない物件や公道への接続が限定されている物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされたり、公道への接続手段が失われ又はより限定されることにより運営に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅建業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通例ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

（ウ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e．変動賃料に関するリスク

保有物件について本投資法人とテナントの間で締結されている賃貸借契約においては、（i）固定賃料による賃料構成と、（ ）原則として売上高又は利益に連動した変動賃料による賃料構成（原則として売上高又は利益に連動した変動賃料をとるものの、当該変動賃料に係る最低保証賃料とを組み合わせた賃料構成を含みます。）があります。後者の賃料構成については、売上高又は利益に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上高の減少又は利益の減少等が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。本書の日付現在、本投資法人が保有する資産についての賃貸借契約においては、かかる固定賃料の賃料構成のもの、変動賃料の賃料構成のもの並びに変動賃料及び最低保証賃料が組み合わさった賃料構成のものがあります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

本書に記載されている、森トラストグループが運営するホテルの本投資法人による取得前における運営実績は、森トラストグループから取得した情報をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。また、これらの情報は、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限りません。さらに、これらの過去の情報は、当該資産における今後の売上高その他の運営実績を保証するものではありません。

（エ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。

特に、本投資法人の主たる投資対象である、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設は、災害等の被害を受ける可能性が高い場所に立地することもあり、また、特に旅館の多くは木造であり、築年数も古い傾向にあることから、火災をはじめとする災害等の影響を受ける可能性が高いという、他の種類の不動産にはない特殊性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合、又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。なお、現ポートフォリオについては、全ての保有物件において火災保険に加入していますが、今後取得する資産について火災保険に加入するとは限りません。また、我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、PML値が15%超の各物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。ただし、地震保険を付保しても人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。また、個々の物件の具体的事情により、保険の提供が受けられず、当該物件につき地震保険を付保できない可能性もあります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していること等の理由により、建物の建替え等に必要の図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産をホテル・旅館等及びこれらの付帯施設として利用することができなくなる可能性もあります。

（オ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあるところ、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設においては、アスレチックやプールといったレジャー用施設を土地の工作物として併設しているものがあるため、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設においては、土地の工作物により第三者、特に利用客の生命、身体又は財産等が侵害されるリスクは相対的に高いといえます。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「（エ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。なお、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

前記「（エ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、これらのリスクについても、本投資法人の主たる投資対象であるホテル・旅館等及びこれらの付帯施設は、その特殊性から、他の種類の不動産に比べて高いものと考えられます。また、人を宿泊させるという特質から、第三者、特に宿泊客の生命、身体又は財産等を侵害する危険性も想定されます。

（カ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく法令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。特に、建築から年月が経過している歴史的建造物については、建築時の法令と現行の法令の規定が大きく異なる可能性があり、この場合、適用される建蔽率、容積率、高さ制限、用途の制限等の制限の内容も大きく異なることから、現状と同規模の建物を建築できない可能性や、そもそも建物を再建築できない可能性が一般的に大きいと考えられます。

さらに、建築から年月が経過していること等の理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産をホテル・旅館等及びこれらの付帯施設として利用することができなくなる可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法及び地方公共団体の条例による風致地区内、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号。その後の改正を含みます。）における歴史的風土保存区域内、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づいて指定された史跡及び名勝内、並びに自然公園法による特別地域内における建築等や現状変更を行うに当たり行政庁の許可が必要となる等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築を行うに当たり行政庁の許可が必要となる等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。その後の改正を含みます。）に基づく不動産の耐震診断及び耐震改修の実施義務、建築物の建築・増改築の制限等が挙げられます（その制限や課される義務の内容は様々です。）。また、これらの規制により、運用資産である不動産に関する情報が開示又は公表されることもあります。これらの規制が適用される場合、当該不動産の修繕、改築、増築その他の現状変更のほか、処分及び建替え等に際して、これらの行為が行政法規上禁止され不可能となったり、禁止されない場合でも事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたり、開示又は公表に起因して運用資産のホテル・旅館等及びこれらの付帯施設としての集客や売上に悪影響を生じる可能性があります。

さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（キ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。さらに、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出

又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

（ク）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ケ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本（ケ）において、以下「買主」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

（コ）マスターリースに関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

（サ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（シ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ス）ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設としての建物使用態様に関するリスク

保有物件は、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設を中心とする複合施設として、不特定多数の利用者に対し宿泊や飲食等の各種サービスを提供する施設であり、また、ホテル顧客以外の公衆に対してもロビー、トイレ等の共用部分を開放しているため、清掃・維持修繕の費用が通常の建物より多額になる可能性があるとともに、ホテル施設内で予期できない不法行為を行う者が出現する可能性は常にあります。これにより、テナントが不測の損害を被る場合、若しくは、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設自体に損害が発生した場合、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

（セ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、共有不動産について、一部の共有者が他の共有者全員からその持分を賃借し、当該共有不動産を一体として使用収益する場合がありますが、かかる賃貸借の有効性や借地借家法により保護されるかは必ずしも明らかではなく、また、当該権利の第三者対抗要件も明らかではありません。本投資法人は、共有不動産の取得に当たりかかる賃貸借を行う場合がありますが、本投資法人がかかる賃貸借を行った場合において、かかる賃貸借の有効性が否定され、又は第三者対抗要件の具備が認められない場合には、その賃借権を他の共有者又は他の共有者からの譲受人に対して対抗できず、共有不動産を一体として使用収益する権限を失い、これにより不利益を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ソ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には原則として集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、ほかに転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。特に、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の敷地は、庭園等を含んでいることから建物の規模に比較して相当程度広いことがあり、この場合、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の建物が存在する範囲が敷地の一部に限られているため、本投資法人がホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の建物について所有者として登記されていたとしても、当該敷地全体について第三者対抗要件が具備されているとは認められない可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払いが予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

その他、地方自治法に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であつても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長は

その契約を解除できるとされていますが（地方自治法第238条の5第4項）、かかる規定は、地方自治法に定める財産区がその財産を貸し付ける場合にも適用されるものとされています（地方自治法第294条第1項、第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体や財産区から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（チ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ賃貸することがあります。この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（タ）借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ツ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（テ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ト）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を

除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

（ナ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て信託受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）上は信託受託者への通知又は信託受託者の承諾がなければ信託受託者その他の第三者に対抗できず、また、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮に係る登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

（ニ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

さらに、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法が合意される等、様々な合意がされることがありますが、これらの合意がされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ヌ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があります、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地契約に基づく土地の賃料の支払いが滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異（以下「税会不一致」といいます。）に起因する法人税額等の発生（交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致については、一時差異等調整引当額の分配により法人税額等の発生を抑えることができるようになっていきます。）、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / 投資法人の税務 / (ア) 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

（イ）多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を加えた後の額）の比較によりその判定を行うこととされていますが、何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなく

なることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のうち、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家のみから行うこととする要件については、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、要件を満たせないことになります。この場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（カ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が50人以上の者に所有されていること、又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に所有される（上記の機関投資家のみ所有される場合を除きます。）こととなる場合もありえ、そのため、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（キ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第28条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置（後記「4 手数料等及び税金 / （5）課税上の取扱い / 投資法人の税務 / （イ）不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ク）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

（ア）不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、不動産鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

さらに、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等又はオペレーターのサービス提供の体制及び内容並びに設備及び稼働状況等に関するマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びにオペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ、市場の動向、オペレーターの提供するサービスの水準及び内容並びに設備及び稼働状況等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びにオペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではなく、また、当該報告書の記載内容や分析（オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。）が正確である保証はありません。さらに、本投資法人の投資対象となるホテル・旅館等及びこれらの付帯施設は、一般的に施設毎の特殊性が強く、マーケット分析及び想定賃料水準の前提となる類似物件の情報の取得が困難である可能性があります。また、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設のマーケット分析及び想定賃料水準は、観光業界の動向等に左右されますが、調査会社が観光業界の動向を適切に予想することが困難である可能性があります。さらに、オペレーターの提供するサービスの水準及び内容並びに設備及び稼働状況等は、繁閑期で大きく異なる可能性があります。したがって、他の不動産等に比べ、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設については、マーケットレポートにおけるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びにオペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等が概括的なものになる可能性があり、場合によっては、マーケットレポートの取得自体が不可能となる可能性があります。

（イ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税会不一致が発生することとなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

（ウ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されていること、及び確立された流通市場が存在しないことから、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（２）投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも3か月に1回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

本資産運用会社の体制

- (ア) 本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。
- (イ) 本資産運用会社は、利害関係人と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、ホテルリート運用本部投資委員会、取締役会及び本投資法人の役員会に付し、取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- (ウ) 本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の構築のため、内部者取引の未然防止についての法人関係情報管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。
- (エ) 本資産運用会社は、コンプライアンス委員会及びホテルリート運用本部投資委員会を設け、資産管理計画（長期運用計画）及び各期運用計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。
- (オ) 本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス・オフィサーが、法令遵守の状況を監視します。
- (カ) 本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンス・オフィサーをリスク管理統括責任者とし、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。ホテルリート運用本部投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行います。
- (キ) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。
- (ク) 本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の監督に基づく実効的な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。内部監査に関する担当者兼責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、他の組織及び部署から独立した組織として維持するものとします。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生じるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条第1項）、該当事項はありません。

ただし、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る旨を規約に定めています（規約第5条第2項）。かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

役員報酬（規約第18条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします。

- a．執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。
- b．監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条）

本投資法人は、MTHAMと締結した資産運用業務委託契約（本合併に伴い、本資産運用会社は、2019年3月1日付で、当該契約のMTHAMの地位及び権利義務をMTHAMから承継しました。）に従い、本資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

（ア）運用報酬

- a．本投資法人の当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたもの）に限り、以下本項について同じです。）に記載された総資産額に当該計算期間の実日数を乗じ、365で除した金額に、0.5%を上限として本投資法人と本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬とします。
- b．本投資法人は、上記a.で計算された金額を、当該計算期間終了後3か月以内に支払うものとします。

（イ）運用報酬

- a．当該計算期間における本投資法人のNOI（当該計算期間における不動産賃貸収益並びに不動産関連資産及び海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」といいます。）に係る当該計算期間における本投資法人の損益計算書に計上された配当その他これに類する収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額）に4%を上限として本投資法人と本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬とします。
- b．本投資法人は、上記a.で計算された金額を、当該計算期間終了後3か月以内に支払うものとします。

（ウ）取得報酬

- a．新規の不動産等、不動産関連資産又は海外不動産保有法人関連出資を取得（本投資法人が行う合併の場合においては、合併に伴う承継をいいます。）した場合、その取得価格（売買等の場合は売買契約等に定める代金額、海外不動産保有法人関連出資による場合は海外不動産保有法人取得代金（以下で定義されます。））、本投資法人が行う合併の場合は、合併に伴い承継する不動産等、不動産関連資産又は海外不動産保有法人が保有する不動産等若しくは不動産関連資産と同様の性質を有する資産の合併時における評価額を意味します。ただし、取得報酬その他の取得に要する費用並びに消

費税及び地方消費税を除きます。)の1.0%を上限として本投資法人と本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1円未満を切り捨てます。)を取得報酬とします。ただし、「海外不動産保有法人取得代金」とは、海外不動産保有法人が不動産等又は不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得価格を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

- b. 本投資法人は、上記a.で計算された金額を、当該取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から3か月以内に支払うものとします。

（エ）譲渡報酬

- a. 不動産等、不動産関連資産又は海外不動産保有法人が保有するこれらと同様の性質を有する資産を譲渡した場合、その譲渡価格(売買等の場合は売買契約等に定める代金額、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合は海外不動産保有法人譲渡代金(以下で定義されます。))を意味します。ただし、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用並びに消費税及び地方消費税を除きます。)の1.0%を上限として本投資法人と本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1円未満を切り捨てます。)を譲渡報酬とします。ただし、「海外不動産保有法人譲渡代金」とは海外不動産保有法人が保有する不動産等又は不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合の海外不動産保有法人の譲渡価格を当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

- b. 本投資法人は、上記a.で計算された金額を、当該譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から3か月以内に支払うものとします。

一般事務（機関運営）受託者への支払報酬

- （ア）本投資法人は一般事務（機関運営）受託者に対して、一般事務（機関運営）受託者が行う委託事務に対する対価として、以下の業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

- a. 投資主総会の運営に関する業務手数料は、投資主総会一開催当たり金5,000,000円を上限として本投資法人と一般事務（機関運営）受託者との間で別途合意する金額とします。
- b. 役員会の運営に関する業務手数料は、本投資法人の計算期間毎に金1,500,000円を上限として本投資法人と一般事務（機関運営）受託者との間で別途合意する金額とします。

- （イ）一般事務（機関運営）受託者は、本投資法人の計算期間毎に、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、その合計額を当該計算期間終了後3か月以内に本投資法人に対して請求し、本投資法人は一般事務（機関運営）受託者に対し、請求を受けた月の翌月末日までに当該請求額を一般事務（機関運営）受託者の指定する銀行口座に振り込む方法で支払うものとします。

- （ウ）経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記（イ）の定めによることができない事情が生じた場合は、随時本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者において協議の上関係法令及び内規等に従ってこれを変更し得るものとします。

投資主名簿等管理人への支払報酬

（ア）本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記の「委託事務手数料表」（以下「委託事務手数料表」といいます。）に定める手数料を支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

（イ）上記（ア）の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払うものとします。

（ウ）上記（ア）の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議し合意の上、随時これを変更することができます。

委託事務手数料表

・ 経常事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	（１） 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。ただし、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とします。	・ 投資主名簿等の管理 ・ 経常業務に伴う月報等諸報告 ・ 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成
	1 ～ 5,000名	
	5,001 ～ 10,000名	
	10,001 ～ 30,000名	
	30,001 ～ 50,000名	
	50,001 ～ 100,000名	
	100,001名以上	
分配金事務手数料	（２） 除籍投資主 1名につき	・ 除籍投資主データの整理
	50円	
	（１） 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。ただし、最低料金を1回につき350,000円とします。	
	1 ～ 5,000名	
	5,001 ～ 10,000名	
	10,001 ～ 30,000名	
	30,001 ～ 50,000名	
未払分配金支払手数料	50,001 ～ 100,000名	
	100,001名以上	
	（２） 指定振込払いの取扱い 1件につき	・ 分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・ 分配金領収証の作成 ・ 印紙税の納付手続 ・ 分配金支払調書の作成 ・ 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・ 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・ 分配金計算書の作成 ・ 配当割納付申告書の作成 ・ 配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
	（３） 分配金計算書作成 1件につき	
	15円	
	（４） 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき	
	15,000円	
	配当割納付代行 1回につき	
	10,000円	
未払分配金支払手数料	（１） 分配金領収証 1枚につき	・ 取扱期間経過後の分配金の支払い ・ 未払分配金の管理
	（２） 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき	
	3円	

項 目	手数料率			対象事務の内容
諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸 届	1件につき	300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集、登録
	(2) 調 査	1件につき	1,200円	
	(3) 証 明	1件につき	600円	
	(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円	
	(5) 個別投資主通知	1件につき	300円	
	(6) 情報提供請求	1件につき	300円	
	(7) 個人番号等登録	1件につき	300円	
諸通知発送 手 数 料	(1) 封入発送料 封入物2種まで	1通につき	25円 1種増す毎に5円加算	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
	(2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで	1通につき	40円 1種増す毎に15円加算	
	(3) 葉書発送料	1通につき	10円	
	(4) シール葉書発送料	1通につき	20円	
	(5) 宛名印字料	1通につき	15円	
	(6) 照 合 料	1件につき	10円	
	(7) ラベル貼付料	1通につき	10円	
還付郵便物 整理手数料	1通につき		200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送

項 目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円	・ 議決権行使書用紙の作成
	(2) 議決権行使集計料 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合	・ 議決権行使書の集計
	議決権行使書（委任状） 1枚につき 70円	
	電子行使 1回につき 35円	・ 電子行使の集計
	ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。	
	議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算	・ 議決権不統一行使の集計
	投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算	・ 投資主提案等の競合議案の集計
	本投資法人が集計登録を行う場合	
	議決権行使書（委任状） 1枚につき 35円	
	電子行使 1回につき 35円	
	ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。	
	(3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円	・ 投資主総会受付事務補助等
	(4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円	・ 議決権電子行使投資主の管理 ・ 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応
	(5) 議決権行使コード付与料 （パソコン端末での行使）	・ 議決権行使コード、パスワードの付与、管理
	基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。	・ 電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成
	1 ～ 5,000名 35円	
	5,001 ～ 10,000名 33円	
	10,001 ～ 30,000名 29円	
	30,001 ～ 50,000名 25円	
	50,001 ～ 100,000名 20円	
	100,001名以上 13円	

項 目	手数料率	対象事務の内容	
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理	
	1 ～ 5,000名		15円
	5,001 ～ 10,000名		13円
	10,001 ～ 30,000名		12円
	30,001 ～ 50,000名		10円
	50,001 ～ 100,000名		8円
	100,001名以上		6円
	(7) 招集通知電子化基本料		
	月 額		16,000円
	(8) メールアドレス登録・変更料		
	1件につき		150円
(9) 招集メール等送信料			
対象投資主1名につき	40円		
(10) 議決権行使ログデータ保存料			
1回につき	30,000円		
(11) 議決権行使書イメージデータ保存料			
1回につき	70,000円		
		・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含みます)	
		・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成	
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成	
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成	
	全投資主1名につき 15円		
	該当投資主1名につき 20円		
	ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。		
	(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料		
該当投資主1名につき 5円			
ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。			
(3) CD-ROM複写料			
1枚につき 10,000円			
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定	・所有者詳細区分の設定(役員を除きます)	
	1件につき 100円		
	(2) 投資主番号指定なしでの設定		
1件につき 200円			
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主1名につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送	

・振替制度関連事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主1名につき 100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手 数 料	対象 1件につき 150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手 数 料	個人番号等データ処理 1件につき 300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

・新投資口予約権関連事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 1名につき 100円 ただし、最低料金を月額10,000円とします。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき 600円	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。ただし、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき 800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知 ・行使状況の報告

一般事務（会計事務等）受託者への支払報酬

（ア）本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務（会計事務等）受託者に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務（会計事務等）受託者が協議の上決定するものとします。

ある暦月（以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金50万円に満たなかった場合は金50万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務（会計事務等）受託者の間で別途合意の上で算出した金額とします。

（計算式）

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 $\times 0.09\% \div 12$

なお、計算対象月における一般事務（会計事務等）受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務（会計事務等）受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（イ）一般事務（会計事務等）受託者は、本投資法人の計算期間毎に、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務（会計事務等）受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

資産保管会社への支払報酬

（ア）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定するものとします。

計算対象月における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金50万円に満たなかった場合は金50万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社の間で別途合意の上で算出した金額とします。

（計算式）

各計算対象月の前末日現在における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 $\times 0.03\% \div 12$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（イ）資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

会計監査人報酬（規約第25条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、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か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により支払うものとします。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問合せください。

（照会先）

森トラスト・アセットマネジメント株式会社
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
電話番号03-6435-7011

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします（規約第39条第1項）。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第39条第2項）。

- （ア）投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、自己投資口の取得、上場及び上場維持に関する費用（投資証券及び新投資口予約権証券の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
- （イ）有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- （ウ）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- （エ）法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用
- （オ）本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
- （カ）執行役員、監督役員に係る実費、保険料等、会計監査に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- （キ）運用資産の取得及び管理・運営に関する費用
- （ク）借入金及び投資法人債に係る諸費用
- （ケ）本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
- （コ）本投資法人の運営に要する費用
- （サ）その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主の税務

(ア) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

a . 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注1） 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2） 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b . 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注1） 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注2） 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記a . の源泉徴収税率と同じです。

（注3） 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。なお、1回に受け取る配当金額が5万円以下となる場合においても、住民税については別途確定申告が必要となります。）。

c . 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注） 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d . 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1） 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳（2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳）以上の方に限ります。

（注2） 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限り、

（注3） 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。ただし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注4） 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

e . 未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（ジュニアNISA）

未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において20歳未満（2023年1月1日以後に開設する口座については18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注2）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

（イ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a．みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b．みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱い、下記（ウ）における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（ウ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、「上場株式等に係る譲渡所得等」として、「一般株式等に係る譲渡所得等」とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等（申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。）との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

a．税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b．上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を、金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得等の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c．源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記a．の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

d．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳（2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳）以上の方に限ります。

（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b．及びc．の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注3）2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。ただし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式等投資信託には該当しないこととされています。

（注4）非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

e．未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（ジュニアNISA）

未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に、その非課税管理口座勘定において管理されている上場株式等（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において20歳未満（2023年1月1日以後に開設する口座については18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注2）未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b．及びc．の損益通算や繰越控除には適用できません。

法人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。なお、本投資法人が導管性要件を満たさない場合も同様です。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

（注）一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

（イ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a．みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（注）ただし、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（ウ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了のときにおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了のときにおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）
会計期間要件	会計期間が1年を超えないものであること
保有資産要件	事業年度終了のときにおいて有する特定資産のうち一定のものの各事業年度に確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、そのときにおける貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

(イ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～ 2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産（注1）	1.3%（注2）	

（注1） 本投資法人が取得する不動産のうち、所定の要件を満たす場合に限りです。

（注2） 倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になっています。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対し4%の税率により課されますが、2021年3月31日までに取得する住宅及び土地については3%に軽減されます。また、2021年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。また、本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、所定の要件を満たす場合に限り、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。（注1）（注2）

（注1） 共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注2） 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になっています。

5【運用状況】

(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	41,576	39.8
		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	13,601	13.0
		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	17,383	16.6
		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	28,041	26.8
預金・その他資産（注3）				3,835	3.7
資産総額（注4）				104,438	100.0

	金 額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額(注4)	52,829	50.6
純資産総額(注4)	51,609	49.4

(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)各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭及び建設仮勘定は、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】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【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「 その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

【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	41,576	49,400	41.2
	小計		42,000	41,576	49,400	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	13,601	18,800	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	17,383	19,000	17.3
	小計		31,400	30,985	37,800	30.8
アップーミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	28,600	28,041	32,000	28.0
	小計		28,600	28,041	32,000	28.0
合計			102,000	100,602	119,200	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」、「アップーアップスケール」、「アップスケール」、「アップーミッドスケール」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 パー ミ ッ 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せん。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	49,400	50,300	3.3	48,500	3.0	3.5
	小計			49,400	50,300	-	48,500	-	-
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	19,000	19,200	4.2	18,700	3.9	4.4
	小計			37,800	38,300	-	37,200	-	-
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	研	32,000	32,600	3.6	31,400	3.4	3.8
	小計			32,000	32,600	-	31,400	-	-
合計				119,200	121,200	-	117,100	-	-

（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）建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアングレポート）、及び地震リスク分析に関する地震リスク評価報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	建物調査状況報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書日付	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注2)	調査業者	調査書日付	PML値 (%) (注3)
A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年8月	-	4,805	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年8月	1.1
C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	2,824	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	1.5
C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	37,302	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	4.5
D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年6月	-	4,563	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	3.0
合計 / ポートフォリオPML値 (注4)				-	49,495	-	-	1.6

- （注1）「短期修繕費」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を掲載しています。
- （注2）「長期修繕費」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を掲載しています。なお、シャングリ・ラ ホテル 東京に係る長期修繕費は、以下の から に示す各部分に係る修繕更新費用に本投資法人の費用負担割合（管理規約の費用負担割合（対象ホテル部分に対応する割合） ホテル専有部：100%、丸の内トラストタワー本館共用部（熱源除く）：17.199%、丸の内トラストタワー本館共用部（熱源）：60.18%、丸の内トラストタワー敷地及び全体共用部：10.464%）を乗じた金額を合計し千円未満を四捨五入して記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る長期修繕費は、以下の 及び に示す各部分に係る修繕更新費用に本投資法人の費用負担割合（管理規約の費用負担割合（対象ホテル部分に対応する割合） ホテル専有部：100%、京橋トラストタワー共用部：5.205%）を乗じた金額を合計し千円未満を四捨五入して記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションに係る長期修繕費は、建物全体の修繕更新費用に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じた金額を千円未満を四捨五入して記載しています。
- （注3）PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- （注4）「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2016年9月付建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

（オ）保有資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

各保有資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	戸田建設株式会社 一級建築士事務所、株式会社安井 建築設計事務所	戸田建設株式会社 東京支店	一般財団法人日本 建築センター	戸田建設株式会社一 級建築士事務所	- （注2）
C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	戸田建設株式会社 一級建築士事務所	戸田建設株式会社 東京支店	一般財団法人日本 建築センター	戸田建設株式会社一 級建築士事務所	- （注2）
C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	株式会社竹中工務 店大阪一級建築士 事務所	株式会社竹中工務 店 大阪本店	大阪市建築主事	株式会社竹中工務店 大阪一級建築士事務 所	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
D-1	ホテルサンルート ブラザ新宿	株式会社松田平田 設計	株式会社大林組 東京本社	東京都建築主事	株式会社松田平田設 計、株式会社大林組 一級建築士事務所	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社

（注1）設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関の各欄に記載の名称については、設計、施工、確認検査、構造計算及び構造計算確認がなされた当時の社名を記載しています。

（注2）国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされているため記載していません。

（カ）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。

（キ）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。

（注4）その他各賃貸借契約の概要については、後記「（コ）保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(ク) 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。

(ケ) 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。

(コ) 保有資産の個別不動産の概要

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「分類」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」、「ミッドスケール」及び「エコノミー」の6つの分類のいずれかを記載しています。
- ・「用途」は、当該物件の登記簿上の種類のうち、主たる用途を記載しています。
- ・「取得年月日」は、各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の取得日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得価格」は、各信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を記載しています。
- ・「取得時鑑定評価額」は、鑑定評価機関から取得した各保有資産に係る取得時点での不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」とは、本投資法人が保有する不動産等資産が不動産信託受益権である場合に、信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
- ・「所在地(住居表示)」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・「交通」は、ホテル賃借人又は運営者が開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分又はその共有持分である場合には、保有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造／階数を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分又はその共有持分である場合には、保有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人（信託受益権の場合は信託受託者）とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・「テナント数」及び「転貸テナント数」は、当期末現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借している者の数を記載しています。
- ・「稼働率」は、当期末現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- ・「特記事項」には、各保有資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。また、保有資産の一部については、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）に基づく高さ制限を受けますが、個別の記載はしていません。

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」は、各保有資産の当期末現在において効力を有している賃貸借契約書の内容を記載しています。

物件番号		分類		ラグジュアリー	
A-1		シャングリ・ラ ホテル 東京		用途	
				ホテル	
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月1日		特定資産の種類	
取得価格		42,000百万円		不動産信託受益権	
		取得時鑑定評価額 （価格時点）		44,000百万円 （2016年8月1日）	
信託受益 権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2046年8月末日			
所在地（住居表示）		東京都千代田区丸の内一丁目8番3号			
交通		JR「東京」駅日本橋口から徒歩1分			
土地	地番	東京都千代田区丸の内一丁目 1番41ほか4筆	建物	竣工年月	2008年11月
	建蔽率	80%（注1）		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄 筋コンクリート造陸屋根 地下4階 付き37階建（注3）
	容積率	900%（注1）		延床面積	180,335.11㎡（注4）
	用途地域	商業地域		設計者	戸田建設株式会社一級建築士事務 所、株式会社安井建築設計事務所
	敷地面積	12,026.77㎡（注2）		施工者	戸田建設株式会社東京支店
	所有形態	敷地権（所有権）		所有形態	区分所有権
賃貸可能面積		22,755.55㎡	客室数		200（注5）
テナント数		1	転貸テナント数		1
稼働率		100%			
特記事項：					
本建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本投資法人は、自己の所有する専有部分を、主としてホテル用途として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、本物件の管理規約において、森トラスト株式会社が管理者とされています。信託受益権売買契約において、買主である本投資法人は、本物件又は本物件に係る信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、売主である森トラスト株式会社に対して、本物件又は本物件に係る信託受益権の購入に係る優先交渉権を付与することとされています。					

（注1）本建物は、大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の区域内に所在し、建築物等の用途、容積率、高さ及び壁面の位置等の制限が定められています。また、都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区（丸の内1-1地区）の都市計画決定を受けて計画・建築されており、当該都市計画に基づき容積率、建蔽率、高さ及び壁面の位置等が定められています。

（注2）本建物は区分所有建物ですが、丸の内トラストタワー本館及びN館の敷地又は土地全体の敷地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敷地権割合は100,000分の10,464です。

（注3）丸の内トラストタワー本館及びN館全体の建物の構造 / 階数を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の構造 / 階数は、鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造15階建（地下1階、1階、11階、20階、27～37階）です。

（注4）本建物は区分所有建物ですが、丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の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。

（注5）販売可能客室数を記載しています。

（注6）本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、通行並びに現存の配水管及びマンホール存置の便益に供するため、地役権が設定され登記されています。ただし、地役権設定契約上は、現存の配水管及びマンホール存置の便益に供することを目的とした地役権については存続期間が満了しています。

賃貸借の概要	
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2016年9月1日から2033年11月30日
賃貸面積	22,755.55㎡
賃料	変動賃料：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（転貸テナント賃料）に97%を乗じた額等とします。 年間最低保証賃料（毎年4月から翌年3月）： 882,700,000円 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い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。 （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。
敷金、保証金	敷金：1,751,000,000円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。 ただし、当事者間の協議により再契約を行うことができます。
賃料改定について	本賃貸借開始日から5年毎に協議の上、賃料を改定することができます。ただし、改定時期以外であっても諸物価の高騰、土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他経済事情の変動及びその他やむを得ない事情が発生した場合、本物件の改修若しくはリブランド等があった場合、賃貸人及び賃借人は協議の上賃料を改定することができます。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、本賃貸借期間中、本賃貸借契約を解約することはできません。
違約金	賃貸人又は賃借人が、その相手方から本契約を解除された場合、当該解除原因者は違約金として、解除された日が属する月の賃料の6か月相当額を直ちにその相手方に支払います。ただし、別途の損害賠償請求を妨げません。

物件番号		コートヤード・パイ・マリオット 東京ステーション	分類	アップスケール	
C-1			用途	ホテル、店舗	
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月16日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		13,800百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）		15,000百万円 （2016年9月1日）
信託受益 権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2046年8月末日			
所在地（住居表示）		東京都中央区京橋二丁目1番3号			
交通		JR「東京」駅 徒歩4分、東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩1分			
土地	地番	東京都中央区京橋二丁目1番2	建物	竣工年月	2014年2月
	建蔽率	80%（注1）		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下3階付き21階建（注3）
	容積率	700%・800%（注1）		延床面積	51,242.93㎡（注4）
	用途地域	商業地域		設計者	戸田建設株式会社一級建築士事務 所
	敷地面積	4,399.47㎡（注2）		施工者	戸田建設株式会社東京支店
	所有形態	敷地権（所有権）		所有形態	区分所有権
賃貸可能面積		5,620.38㎡	客室数		150
テナント数		1	転貸テナント数		1
稼働率		100%			
特記事項： 本建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本投資法人は、自己の所有する専有部分を、主として事務所、店舗、ホテル、駐車場又は倉庫として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならない、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、本物件の管理規約において、森トラスト株式会社が管理者とされています。 信託受益権売買契約において、買主である本投資法人は、本物件又は本物件に係る信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、売主である森トラスト株式会社に対して、本物件又は本物件に係る信託受益権の購入に係る優先交渉権を付与することとされています。 本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。					

（注1）本建物は商業地域内に所在し、かつ、防火地域内にある耐火建築物に該当するため、建蔽率の制限は適用されません。また、本建物は、日本橋・東京駅前地区地区計画の区域内に所在し、建築物等の用途、容積率、高さ及び壁面の位置等の制限が定められています。加えて、本建物は建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度により計画・建築されており、当該許可に基づき容積率の制限が緩和されています。なお、上記表の指定容積率700%は国道15号線から20m超の地域の部分、指定容積率800%は国道15号線から20m以内の地域の部分に適用されます。

（注2）本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地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敷地権割合は100,000分の5,205です。

（注3）一棟の建物の構造 / 階数を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の構造 / 階数は、鉄骨造4階建（1～4階）です。

（注4）本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体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。

賃貸借の概要	
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2016年9月16日から2039年4月1日
賃貸面積	5,620.38㎡
賃料	変動賃料：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に90%を乗じた金額（下限を0円。）とします。 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月）： 310,000,000円 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。 （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。
敷金、保証金	敷金：610,000,000円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。 ただし、当事者間の協議により再契約を行うことができます。
賃料改定について	本賃貸借開始日から5年毎に協議の上、賃料を改定することができます。ただし、改定時期以外であっても諸物価の高騰、土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他経済事情の変動及びその他やむを得ない事情が発生した場合、又は本物件の改修若しくはリブランド等があった場合、賃貸人及び賃借人は協議の上賃料を改定することができます。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、契約期間内においては本契約の一部又は全部の解約をすることができます。ただし、契約期間開始日から10年経過後（2026年9月16日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
違約金	賃貸人又は賃借人が、相手方から本契約を解除された場合、当該解除原因者は違約金として、解除された日が属する月の賃料の6か月相当額を直ちにその相手方に支払います。ただし、別途の損害賠償請求を妨げません。

物件番号		コートヤード・バイ・マリオット	分類		アップスケール
C-2		新大阪ステーション	用途		ホテル
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月16日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		17,600百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）		21,100百万円 （2016年9月1日）
信託受益 権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2046年8月末日			
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区宮原一丁目2番70号			
交通		JR・新幹線「新大阪」駅北口から徒歩1分、地下鉄御堂筋線「新大阪」駅北改札口から徒歩1分			
土地	地番	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目 2番16、2番48、2番52	建物	竣工年月	1997年3月 2015年11月にリニューアル
	建蔽率	80%（注1）		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根18階建（注3）
	容積率	800%		延床面積	17,002.28㎡（注4）
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所
	敷地面積	2,199.34㎡（注2）		施工者	株式会社竹中工務店大阪本店
	所有形態	所有権の共有（持分割合74.0%）		所有形態	所有権の共有（持分割合74.0%）
賃貸可能面積		13,881.48㎡（注5）	客室数		332（他者の共有持分含む）
テナント数		1	転貸テナント数		1
稼働率		100%			
特記事項：					
信託受益権売買契約において、買主である本投資法人は、本物件又は本物件に係る信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、売主である森トラスト株式会社に対して、本物件又は本物件に係る信託受益権の購入に係る優先交渉権を付与することとされています。					
本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。					

（注1）本建物は商業地域内に所在し、かつ、防火地域内にある耐火建築物に該当するため、建蔽率の制限は適用されません。

（注2）敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。

（注3）一棟の建物全体の構造 / 階数を記載しています。

（注4）一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

（注5）一棟の賃貸可能面積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6）本物件には、大阪市長、大阪市長、大阪市長、日本生命保険相互会社、森トラスト株式会社及び阪急電鉄株式会社の間での施設維持管理及び所有に関する協定書に基づき、本建物と新大阪駅北口とをつなぐ横断歩道橋が接続しています。

賃貸借の概要	
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2016年9月16日から2040年11月1日
賃貸面積	18,758.75㎡の100分の74
賃料	変動賃料：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に90%を乗じた金額（下限を0円。）とします。 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月）： 460,000,000円 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末日までに支払われます。 （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。
敷金、保証金	敷金：920,000,000円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。 ただし、当事者間の協議により再契約を行うことができます。
賃料改定について	本賃貸借開始日から5年毎に協議の上、賃料を改定することができます。ただし、改定時期以外であっても諸物価の高騰、土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他経済事情の変動及びその他やむを得ない事情が発生した場合、又は本物件の改修若しくはリブランド等があった場合、賃貸人及び賃借人は協議の上賃料を改定することができます。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、契約期間内においては本契約の一部又は全部の解約をすることができます。ただし、契約期間開始日から10年経過後（2026年9月16日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
違約金	賃貸人又は賃借人が、相手方から本契約を解除された場合、当該解除原因者は違約金として、解除された日が属する月の賃料の6か月相当額を直ちにその相手方に支払います。ただし、別途の損害賠償請求を妨げません。

物件番号		分類	
D-1		ホテルサンルートプラザ新宿	
		用途	ホテル
特定資産の概要			
取得年月日		2016年7月28日	特定資産の種類
取得価格		28,600百万円	不動産信託受益権
		取得時鑑定評価額 （価格時点）	29,500百万円 （2016年6月1日）
信託受益 権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	2046年8月末日	
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木二丁目3番1号	
交通		JR、小田急線、京王線「新宿」駅 南口から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線・新宿線「新宿」駅A1出口から徒歩1分	
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目 3番1、3番2、3番3、3番4、3番5、3番8、3番9、3番10、3番11、3番12	建物
	建蔽率	80%（注1）	竣工年月
	容積率	600%	構造 / 階数
	用途地域	商業地域	鉄筋コンクリート造、鉄骨造陸屋根地下1階付き14階建
	敷地面積	3,136.57m ²	延床面積
	所有形態	所有権	20,451.25m ²
賃貸可能面積		21,248.23m ²	設計者
テナント数		1	株式会社松田平田設計
稼働率		100%	施工者
			株式会社大林組 東京本社
			所有形態
			所有権
		客室数	624
		転貸テナント数	-
特記事項：			
信託受益権売買契約において、買主である本投資法人は、本物件又は本物件に係る信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、売主である森トラスト株式会社に対して、本物件又は本物件に係る信託受益権の購入に係る優先交渉権を付与することとされています。			

（注1）本建物は商業地域内に所在し、かつ、防火地域内にある耐火建築物に該当するため、建蔽率の制限は適用されません。

（注2）本物件の敷地の一部に、都営大江戸線の鉄道敷設及び鉄道施設設置を目的とし東京都を地上権者とする区分地上権が設定（登記）されています。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社相鉄ホテルマネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2007年8月20日から2027年8月31日
賃貸面積	21,248.23㎡
賃料	年間固定賃料：1,304,673,360円
敷金、保証金	1,273,473,360円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	賃料改定は行わないものとします。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、契約期間満了まで本契約を解約することはできません。
違約金	賃借人が賃貸人から本契約を解除された場合は、賃借人は違約金として解除時における契約期間の残存期間に対応する賃料相当額を賃貸人に支払うものとします。

（サ）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	ポートフォリオ 合計	A-1	C-1	C-2	D-1
物件名		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
不動産賃貸事業収益合計	2,399,708	966,625	408,182	372,564	652,336
賃料	2,399,708	966,625	408,182	372,564	652,336
その他収入	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	554,650	240,254	69,690	68,335	176,370
公租公課	235,295	129,796	23,844	14,807	66,846
損害保険料	3,142	1,303	343	612	882
減価償却費	313,555	108,954	44,673	51,486	108,440
その他費用	2,657	200	828	1,428	200
不動産賃貸事業損益 (= -)	1,845,057	726,370	338,491	304,228	475,966
NOI (= + 減価償却費)	2,158,612	835,325	383,165	355,715	584,407

（注）金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

（シ）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)	2018年11月	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月
賃料計上月 (注1)	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月
賃料(百万円) (注2)	172	190	128	135	163	175

（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)	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月
客室稼働率(%) (注2)	91.8	89.6	93.6	92.0	95.8	93.1
ADR(円) (注3)	25,987	26,451	27,998	29,367	30,474	26,440
RevPAR(円) (注4)	23,869	23,703	26,204	27,024	29,208	24,607
賃料計上月 (注1)	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月
賃料(百万円) (注5)	62	62	58	76	79	69

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）	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月
客室稼働率（％） （注2）（注6）	91.9	74.5	88.1	90.4	97.0	89.8
ADR（円） （注3）（注7）	19,525	16,876	17,984	18,818	21,722	19,076
RevPAR（円） （注4）	17,951	12,565	15,852	17,016	21,074	17,135
賃料計上月 （注1）	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月
賃料（百万円） （注5）	70	35	47	61	88	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。

（ス）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8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
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 2019年12月 至 2020年1月	10,026	-	-
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	6,159	-	-

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 2019年3月 至 2019年3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 2019年3月 至 2019年4月	3,640
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	客室系統空調室外機部品更新	自 2019年5月 至 2019年5月	1,449
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機器交換	自 2019年4月 至 2019年5月	5,847
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3月 至 2019年3月	2,136
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	冷温水発生機部品更新	自 2019年5月 至 2019年5月	1,981
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	館内防犯カメラ増設	自 2019年7月 至 2019年7月	3,496
その他の資本的支出				3,980
合 計				29,666

（注）「工事金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

（セ）保有不動産の稼働率の推移

保有資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

		第2期 2017年2月	第3期 2017年8月	第4期 2018年2月	第5期 2018年8月	第6期 2019年2月	第7期 2019年8月
総賃貸可能面積 (㎡) (注)		63,505.64	63,505.64	63,505.64	63,505.64	63,505.64	63,505.64
総賃貸面積 (㎡) (注)		63,505.64	63,505.64	63,505.64	63,505.64	63,505.64	63,505.64
稼働率 (%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
個別物件の 稼働率 (%)	シャングリ・ラ ホテル 東京	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテルサンルートプラザ新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、各物件の賃貸可能面積及び賃貸面積の合計を記載しています。なお、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については、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として合計しています。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たり純資産額 (円)
2017年2月28日 (第2期末)	107,183,344 (105,630,844)	51,552,727 (50,000,227)	103,105 (100,000)
2017年8月31日 (第3期末)	106,411,408 (104,876,408)	51,535,066 (50,000,066)	103,070 (100,000)
2018年2月28日 (第4期末)	106,240,932 (104,707,432)	51,533,527 (50,000,027)	103,067 (100,000)
2018年8月31日 (第5期末)	106,413,999 (104,786,499)	51,627,769 (50,000,269)	103,255 (100,000)
2019年2月28日 (第6期末)	105,257,024 (103,712,024)	51,545,019 (50,000,019)	103,090 (100,000)
2019年8月31日 (第7期末)	104,438,820 (102,829,320)	51,609,811 (50,000,311)	103,219 (100,000)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、上記以外の各月末における推移は記載していません。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格の推移は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第2期 2017年2月	第3期 2017年8月	第4期 2018年2月	第5期 2018年8月	第6期 2019年2月	第7期 2019年8月
	最高(円)	147,900	158,300	150,000	154,300	144,000	143,900
	最低(円)	145,600	145,100	134,500	138,200	121,500	131,400

月別 最高・最低 投資口価格	月別	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月
	最高(円)	138,400	137,900	142,100	141,300	143,600	143,900
	最低(円)	132,900	131,400	135,100	138,100	140,300	139,000

(注) 「最高・最低投資口価格」は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配金 (円)
第2期 自 2016年3月 1日 至 2017年2月28日	1,552,500	3,105	-
第3期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	1,535,000	3,070	-
第4期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	1,533,500	3,067	-
第5期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	1,627,500	3,255	-
第6期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	1,545,000	3,090	-
第7期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	1,609,500	3,219	-

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注1）	年換算値（注2）
第2期 自 2016年3月 1日 至 2017年2月28日	6.2%	6.2%
第3期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	3.0%	5.9%
第4期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	3.0%	6.0%
第5期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	3.2%	6.3%
第6期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	3.0%	6.0%
第7期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	3.1%	6.2%

（注1）自己資本利益率＝当期純利益又は当期純損失／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}

（注2）第2期については運用日数365日(2016年3月1日から2017年2月28日まで)に基づいて年換算値を算定しています。
 第3期については運用日数184日(2017年3月1日から2017年8月31日まで)に基づいて年換算値を算定しています。
 第4期については運用日数181日(2017年9月1日から2018年2月28日まで)に基づいて年換算値を算定しています。
 第5期については運用日数184日(2018年3月1日から2018年8月31日まで)に基づいて年換算値を算定しています。
 第6期については運用日数181日(2018年9月1日から2019年2月28日まで)に基づいて年換算値を算定しています。
 第7期については運用日数184日(2019年3月1日から2019年8月31日まで)に基づいて年換算値を算定しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2016年1月12日	設立企画人（森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2016年1月15日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2016年1月18日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年2月10日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第112号）
2016年11月24日	第1回投資主総会（規約の変更）
2017年2月7日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2017年11月14日	第2回投資主総会（規約の変更）
2019年5月23日	第3回投資主総会（規約の変更）

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	坂本 周	1993年4月 2000年3月 2001年5月 2002年4月 2011年4月 2015年4月 2016年4月 2017年6月 2017年7月 2017年11月 2019年3月	株式会社日本長期信用銀行（現株式会社新生銀行） 入行 株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行 みずほ証券株式会社 出向 同社 入社 同社 不動産金融開発第1部 副部長 同社 マーケッツソリューション部長 森トラスト・ホテル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 常務取締役 同社 出向 代表取締役社長 同社 代表取締役社長 森トラスト・ホテルリート投資法人 執行役員（現任） 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（現任）	-
監督役員	橋本 聡	1990年10月 1997年6月 2000年1月 2001年11月 2011年7月 2013年12月 2016年1月	太田昭和監査法人（現EY新日本有限責任監査法人） 橋本公認会計士事務所 代表（現任） 株式会社コンサルティングファーム 取締役 千代田国際公認会計士共同事務所 パートナー（現任） 社外CFOサービス株式会社 代表取締役（現任） 千代田税理士法人 社員（現任） 森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員（現任）	-
監督役員	鯉沼 希朱	1991年4月 2016年1月 2018年6月	弁護士登録（第二東京弁護士会） 榊田江尻法律事務所（現あさひ法律事務所）入所（現任） 森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員（現任） セントラル硝子株式会社 社外取締役（現任）	-

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年5月23日開催の第3回投資主総会において、補欠執行役員として相澤信之が選任されました。なお、相澤信之は本資産運用会社のホテルリート運用本部運用戦略部長 兼 企画財務部長であります。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めたときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第99条、第101条、規約第17条第2項）。なお、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会とします）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有する者に限りま

す。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

規約の変更手続については後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / （５）その他 / 規約の変更に關する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

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）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

本投資口の1口当たりの純資産額は、後記「（4）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価・換算を行うものとし（規約第34条第1項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項第1号 から までに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項第1号 又は に定めるもの）

信託財産が上記（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）に従った評価を行い、信託財産が金融資産・負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項第1号 又は に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）に従った評価を行い、信託財産の構成資産が金融資産・負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項第2号 又は に定めるもの）

不動産匿名組合出資持分の構成資産が上記（ア）から上記（ウ）までに掲げる資産の場合は、上記（ア）から上記（ウ）に従った評価を行い、不動産匿名組合出資持分の構成資産に金融資産・負債が含まれる場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該不動産匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（オ）有価証券（規約第29条第1項第2号 から まで、第3号 から まで、 、 、 及び³²/₃₁に定めるもの）

当該有価証券の公表されている価格がある場合には、公表されている最終価格に基づき算出した価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。公表されている価格がない場合には、合理的方法により算出した価額により評価するものとします。また、付すべき公表されている最終価格又は合理的方法により算出した価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。取引価格及び合理的に算出できる価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（カ）金銭債権（規約第29条第1項第3号 に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格をもって評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（キ）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第1項第3号 に定めるもの）

a．金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（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により評価します。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。

b．金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、時価評価に当たっては、最善の見積額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c．上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針によりヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ等の特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップ等の特例処理を適用することができるものとします。なお、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

（ク）その他

上記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。また、上記の定めにかかわらず、運用資産の経済的実態に即し、一般社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により評価をすべき場合には、その評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記 と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。なお、外貨建資産について円換算額を付する場合には、資産評価の基準日の為替相場により換算することとします（規約第34条第2項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

信託財産の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は上記（ア）に従った評価を、金融資産・負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）不動産匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

不動産匿名組合出資持分の構成資産が上記（ア）から上記（イ）までに掲げる資産の場合は、上記（ア）から上記（イ）に従った評価を行い、不動産匿名組合出資持分の構成資産に金融資産・負債が含まれる場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該不動産匿名組合出資の持分相当額を算定した価額

資産評価の基準日は、後記「（４）計算期間」に定める各決算期とします。ただし、規約第29条第1項第2号及び第3号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

投資口1口当たりの純資産額等の運用経過は、決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、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月末日までとします。（規約第35条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（ア）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第6条第1項、第3項）。

（ウ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（ア）投資主総会の決議**（イ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）****（ウ）破産手続開始の決定****（エ）解散を命ずる裁判****（オ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し**

なお、本投資法人の規約に、解散又は償還事由の定めはありません。

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / （１）投資主の権利 / 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われず（投信法第191条）。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社及び一般事務（機関運営）受託者：森トラスト・アセットマネジメント株式会社

< 資産運用業務委託契約 >

a. 契約期間

資産運用業務委託契約は、本投資法人が投資法人として設立の登記を完了し設立され、かつ、投信法第187条に基づき登録がなされた日に効力を発生するものとし、その契約期間は定めません。

b. 契約期間中の解約

（a）本投資法人は、資産運用業務委託契約の有効期間中といえども、6か月前、若しくは本投資法人、本資産運用会社双方が合意する期限までに本資産運用会社に対し書面をもって解約の通知を行うことにより、投資主総会の承認を得た上で、資産運用業務委託契約を解約することができます。

（b）本資産運用会社は、本投資法人の書面による同意を得なければ資産運用業務委託契約を解約することができないものとし、本投資法人は、本資産運用会社の解約の申し入れに対し同意を与える場合は、投資主総会の承認を得なければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として内閣総理大臣の許可を得た場合はこの限りではありません。

（c）上記a. 及び上記（a）にかかわらず、本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約上の義務に違反し若しくは当該義務を怠った場合、又は資産運用業務を引続き本資産運用会社に委託することに堪えない重大な事由がある場合は、本投資法人は、役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により、資産運用業務委託契約を解約することができるものとします。

（d）上記a. 及び上記（a）から（c）までにかかわらず、本資産運用会社が下記 . から . までのいずれかに該当するときは、本投資法人は、本資産運用会社に対する書面による通知により、資産運用業務委託契約を解約するものとします。

. 本資産運用会社が、投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき。

. 本資産運用会社について、投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。

. 本資産運用会社が、解散したとき。

（e）本投資法人又は本資産運用会社は、その相手方が下記 . から . までのいずれかに該当した場合には、何らの催告を要せずして、資産運用業務委託契約を解除することができます。

. 下記（ ）又は（ ）の確約に反する申告をしたことが判明した場合

. 下記（ ）の確約に反し契約をしたことが判明した場合

. 下記（ ）の確約に反する行為をした場合

本投資法人又は本資産運用会社は、その相手方に対し、下記（ ）から（ ）までの事項を確約します。

（ ）自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本（e）において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

（ ）自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。

（ ）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、資産運用業務委託契約を締結するものでないこと。

（ ）自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

A . 各相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

B . 偽計又は威力を用いて各相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

c. 契約の内容の変更

本投資法人及び本資産運用会社は、適用法令に定める手続に従い、書面による事前の合意により、資産運用業務委託契約を変更することができるものとします。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用業務委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用業務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

< 機関の運営に関する一般事務業務委託契約 >

a . 契約期間

機関の運営に関する一般事務業務委託契約の期間は、機関の運営に関する一般事務業務委託契約の締結日から3年とします。ただし、かかる期間満了の3か月前までに本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者のいずれからも文書による別段の申出がなされないときは、機関の運営に関する一般事務業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年延長されるものとし、以後も同様とします。

b . 契約期間中の解約

（ a ）本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者は、契約期間の途中でであっても、3か月前までに文書により通知することにより、機関の運営に関する一般事務業務委託契約を解約することができます。

（ b ）本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに機関の運営に関する一般事務業務委託契約を解約することができます。

・機関の運営に関する一般事務業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き機関の運営に関する一般事務業務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合

・破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、又は特別清算開始のいずれかの申立てがなされたとき、若しくは手形交換所の取引停止処分がなされたとき

・本投資法人と資産運用会社との間の資産運用業務委託契約が終了したとき

（ c ）本投資法人又は一般事務（機関運営）受託者は、その相手方が下記 . から . までのいずれかに該当した場合には、何らの催告を要せずして、機関の運営に関する一般事務業務委託契約を解除することができます。

・下記（ ）又は（ ）の確約に反する申告をしたことが判明した場合

・下記（ ）の確約に反し契約をしたことが判明した場合

・下記（ ）の確約に反する行為をした場合

本投資法人又は一般事務（機関運営）受託者は、その相手方に対し、下記（ ）から（ ）までの事項を確約します。

（ ）自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本（ c ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

（ ）自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。

（ ）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、機関の運営に関する一般事務業務委託契約を締結するものでないこと。

（ ）自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

A . 各相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

B . 偽計又は威力を用いて各相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

c . 契約の内容の変更

機関の運営に関する一般事務業務委託契約は、本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者の書面による合意により、適用法令に定める手続に従って変更することができます。

d . 解約又は契約の変更の開示方法

機関の運営に関する一般事務業務委託契約が解約され、一般事務（機関運営）受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、機関の運営に関する一般事務業務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人、一般事務（会計事務等）受託者及び資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

< 投資主名簿等管理事務委託契約 >

a . 契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約は、2016年1月12日から効力を生じます（本投資法人が2016年1月15日付で同契約上の設立企画人の地位及び権利義務を承継しています。）。投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、投資主名簿等管理事務委託契約の効力発生日から3年間とします。ただし、かかる有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間満了後も、事務引継のために必要があるときは、投資主名簿等管理人は本投資法人に契約の有効期間を必要な範囲で延長することを求めることができます。

b . 契約期間中の解約

投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

- （a）当事者による協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。
- （b）上記（a）の協議が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。
- （c）当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。
- （d）以下の . 又は . に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。
 - . 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。
 - . 住所変更の届出等を怠る等の本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
- （e）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下本（e）において「暴力団員等」といいます。）若しくは、下記の表明・確約に規定する . から . までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本（e）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記の暴力的行為に規定するいずれかに該当する行為をし、又は下記の表明・確約の規定に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

（表明・確約）

本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記 . から . までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記 . から . までのいずれにも該当しないことを確約します。

- . 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- . 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- . 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- . 暴力団員等に対して便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること
- . 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（暴力的行為）

- （ ）暴力的な要求行為
- （ ）法的な責任を超えた不当な要求行為
- （ ）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

() 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

() その他上記() から() までに準ずる行為

c. 契約の内容の変更

該当ありません。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

<一般事務委託契約(会計事務等)>

a. 契約期間

一般事務委託契約(会計事務等)の有効期間は、一般事務委託契約(会計事務等)の締結日から5年を経過した日までとします。ただし、かかる有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び一般事務(会計事務等)受託者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務委託契約(会計事務等)は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約

一般事務委託契約(会計事務等)は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- (a) 当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約(会計事務等)は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- (b) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約(会計事務等)に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約(会計事務等)は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。
- (c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約(会計事務等)は失効するものとします。
- (d) 本投資法人及び一般事務(会計事務等)受託者のいずれか一方の当事者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、本(d)において総称して「暴力団員等」といいます。)若しくは、下記の表明・確約に規定する . から . までのいずれかに該当(その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下、本(d)において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記の暴力的行為に規定するいずれかに該当する行為をし、又は下記の表明・確約の規定に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約(会計事務等)は終了します。

(表明・確約)

本投資法人及び一般事務(会計事務等)受託者はそれぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記 . から . までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記 . から . までのいずれにも該当しないことを確約します。

- . 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- . 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- . 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- . 暴力団員等に対して便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること
- . 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（暴力的行為）

（ ）暴力的な要求行為

（ ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（ ）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（ ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

（ ）その他上記（ ）から（ ）までに準ずる行為

c．契約の内容の変更

一般事務委託契約（会計事務等）の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約（会計事務等）が解約され、一般事務（会計事務等）受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約（会計事務等）の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

< 資産保管委託契約 >

a．契約期間

（a）資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約の締結日から5年を経過した日とします。

（b）上記（a）で定める有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約

資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（a）当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

（b）当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。

（c）当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

（d）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本（d）において「暴力団員等」といいます。）若しくは、下記の表明・確約に規定する から までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本（d）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記の暴力的行為に規定するいずれかに該当する行為をし、又は下記の表明・確約の規定に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（表明・確約）

本投資法人及び資産保管会社はそれぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記 ．から ．までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記 ．から ．までのいずれにも該当しないことを確約します。

- ．暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- ．暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- ．自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- ．暴力団員等に対して便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること
- ．役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（暴力的行為）

- （ ）暴力的な要求行為
- （ ）法的な責任を超えた不当な要求行為
- （ ）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- （ ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- （ ）その他上記（ ）から（ ）までに準ずる行為

c．契約の内容の変更

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により、これを変更することができます。当該変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．解約又は契約の変更の開示方法

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に対し資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）

（ウ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、上記に加えて、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第24条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第24条第2項）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

（ア）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金融商品取引法第42条の2柱書但書）。

（イ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

（ウ）資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。なお、本投資法人が資産運用会社の利害関係人等と不動産の取得等の取引を行う場合には、資産運用会社は、予め、本投資法人の同意を得なければならない、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならない（投信法第201条の2）。

a．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

b．当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

c．当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

d．上記a. からc. までに掲げるものの他、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（a）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（b）当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載

した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

資産の運用の制限

投資法人は、()当該投資法人の執行役員又は監督役員、()資産運用会社、()当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、)、()資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、以下に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。))を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条)。

(ア)有価証券の取得又は譲渡

(イ)有価証券の貸借

(ウ)不動産の取得又は譲渡

(エ)不動産の貸借

(オ)不動産の管理の委託

(カ)宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、()資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、()不動産の管理業務を行う資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

(2) 投資法人の資産運用に係る社内規程(利益相反対策ルール)

本資産運用会社は、宅建業法の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人」(下記に定義します。))との間で取引を行うことにより受託投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人取引規程を設けています。

利害関係人の定義

利害関係人取引規程における「利害関係人」とは次の者をいいます。

(ア)投信法第201条第1項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者

(イ)利害関係人等が50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

(ウ)株式会社森トラスト・ホールディングスが直接又は間接に10%以上の株式を保有し、かつ、常勤役員を派遣している会社

利害関係人との取引に関する意思決定手続

本投資法人に関して利害関係人との取引を行う場合、利害関係人取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

(ア)所管部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

(イ)コンプライアンス委員会の可決・承認を得た後、ホテルリート運用本部投資委員会に上程されます。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

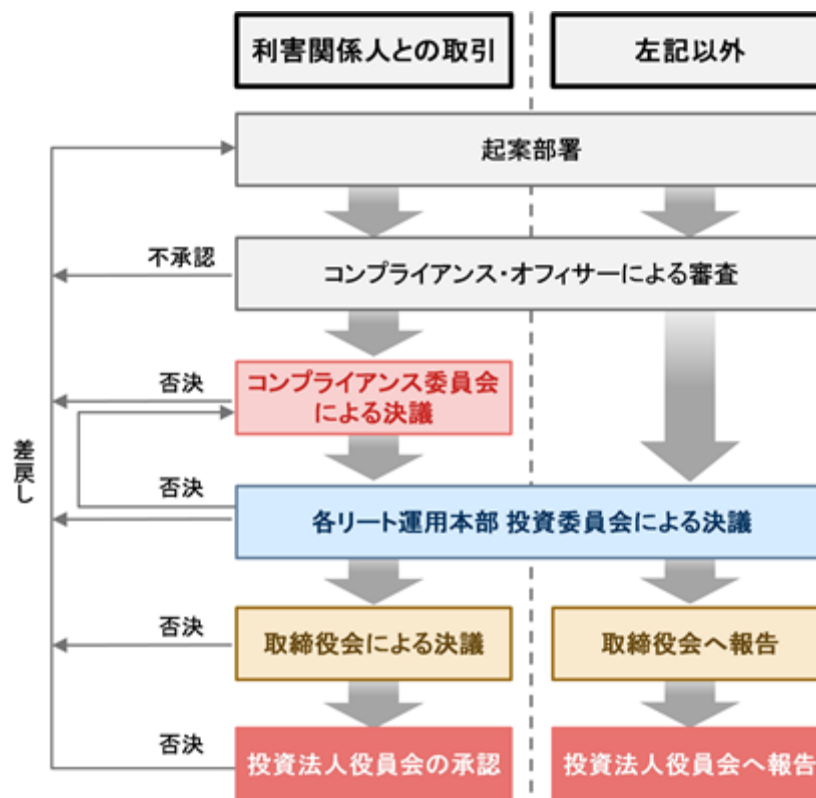
(ウ)ホテルリート運用本部投資委員会の可決・承認を得た後、本資産運用会社の取締役会に上程されます。ホテルリート運用本部投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、ホテルリート運用本部投資委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。ただし、コンプライアンス委員会の可決・承認を得たもののうち、ホテルリート運用本部投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。また、コンプライアンス・オフィサーは、ホテルリート運用本部投資委員会の「ホテルリート運用本部投資委員会規程」に従った措置を講ずることができます。

(エ)本資産運用会社の取締役会の可決・承認を得た後、本投資法人の役員会に上程されます。ただし、本資産運用会社の取締役会決議事項が東京証券取引所有価証券上場規程等に定める適時開示事項に該当する場合において、本資産運用会社の取締役会決議の後、同日中に、本投資法人の役員会に付議すること

ができないことが予想される場合は、本（エ）及び下記（オ）の規定にかかわらず、本資産運用会社の取締役会決議に先だって本投資法人の役員会決議を行うことができるものとします（この場合、本投資法人において、当該事項に関し、役員会の可決・承認決議を行う場合は、当該事項について本資産運用会社の取締役会の可決・承認の決議が得られることを停止条件とするものとします。）。本資産運用会社の取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、本資産運用会社の取締役会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

（オ）本投資法人の役員会の可決・承認を得た後、当該取引を行うことができます。本投資法人の役員会の可決・承認が得られなかった場合は、本投資法人の役員会又は執行役員において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

<意思決定手順のフローチャート>



対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）資産の取得

- a. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、本資産運用会社の利害関係人から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、原則として、利害関係人又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。）以下での取得とします。なお、当該取得価格が上記鑑定評価額を上回る場合（ただし、鑑定評価額の110%を上限とします。）には、 の審議過程において、当該取得価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。
- b. 利害関係人が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記a. にかかわらず、当該費用を上記a. で算出した価格に加えて取得することができるものとします。
- c. 利害関係人からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価を超えて取得してはならないものとし、それ以外は上記a. 及びb. に準ずるものとします。

（イ）資産の譲渡

- a．本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、本投資法人から本資産運用会社の利害関係人へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、原則として、利害関係人又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。）以上での譲渡とします。なお、当該譲渡価格が上記鑑定評価額を下回る場合（ただし、鑑定評価額の90％を下限とします。）には、の審議過程において、当該譲渡価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。
- b．利害関係人へその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価に基づく適正な価格での譲渡とし、それ以外は上記a．に準ずるものとします。

（ウ）資産の賃貸

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ資産を賃貸する場合は、原則として、市場価格、周辺相場等を調査した上で、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。また、別途、（ク）に従うものとします。

（エ）不動産管理業務等委託

- a．本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査し、当該利害関係人への委託が適正であることを確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。また、別途、（ク）に従うものとします。
- b．取得する資産について、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等を引続き当該利害関係人に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記a．に準ずるものとします。
- c．自動更新条項に従った取引期間の延長等の場合は、の審議等を要しないものとします。

（オ）資産の売買及び貸借の媒介の委託

- a．本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、資産の取得又は売却の媒介を利害関係人へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- b．本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- c．利害関係人に支払う委託費が1,000万円未満の場合は、の審議等を要しないものとします。

（カ）工事の発注

- a．本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ工事を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- b．利害関係人に支払う工事に係る報酬が1,000万円未満の場合は、の審議等を要しないものとします。

（キ）その他の業務委託

- a．本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、（エ）から（カ）までに定める業務以外の業務を利害関係人へ委託する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で業務の委託を行うものとします。
- b．利害関係人に支払う委託費が1,000万円未満の場合は、の審議等を要しないものとします。

（ク）本投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

- a．本投資法人と、本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、利害関係人その他投信法施行規則第247条各号で定める者との間において、不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、不動産の賃借権の取得及び譲渡並びに地上権の取得及び譲渡その他投信法施行令第19条第3項各号及び第5項各号に掲げる取引を行ったときは、遅滞なく、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人に交付しなければならないものとします。
- b．上記a．に規定する書面の交付は、投信法施行規則第248条に掲げる事項について記載した書面により行うものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況（第7期計算期間）

主な取引の状況

(ア) 資産の取得

該当事項はありません。

(イ) 利害関係人等への賃貸

保有資産の賃貸に関する、利害関係人等との取引の概要は以下のとおりです。

賃借人	物件名称	年間固定賃料（注） （百万円）
森トラスト株式会社	シャングリ・ラ ホテル 東京	882
森トラスト株式会社	コートヤード・バイ・マリオット 東京 ステーション	310
森トラスト株式会社	コートヤード・バイ・マリオット 新大 阪ステーション	460

（注）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、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。

主な支払手数料等の金額

該当事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

直前の決算期から3か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使すべき投資主とすることができます（規約第15条第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人にあらかじめ提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

その他の共益権

（ア）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面その他の投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（イ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

（ウ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（エ）新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

（オ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（カ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（キ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）及び合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。また、投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合、合併が著しく不当である場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

（ク）設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、本投資法人の設立手続につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ケ）投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

（コ）投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます。請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

（サ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（シ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

（ス）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の保有投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

払戻請求権（規約第5条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項、社債株式等振替法第228条、第140条）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。

投資証券交付請求権（投信法第85条第1項、社債株式等振替法第227条第1項、第2項）

本投資口は、社債株式等振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます。

帳簿閲覧謄写請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- a．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- b．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

（英文でMORI TRUST Asset Management Co., Ltd.と表示します。）

資本金の額

4億円（本書の日付現在）

事業の内容

- a．投資法人の設立企画人としての業務
- b．投資運用業
- c．第二種金融商品取引業
- d．投信法に基づく一般事務の受託業務
- e．不動産に関する投資顧問業務
- f．投資助言業
- g．投資運用業に付帯する資金調達の計画、助言又はコンサルティング業務
- h．不動産の管理に関する助言又はコンサルティング業務
- i．不動産の取得、保有及び売却に関する助言又はコンサルティング業務
- j．不動産の売買・賃貸借の代理又は媒介業務
- k．不動産の管理業務
- l．建物の構造・設備の調査、土壌汚染等の環境調査及び不動産の賃貸・売買市場動向調査等に関する業務
- m．不動産の所有・売買及び賃貸借
- n．有価証券への投資
- o．上記各号に関連又は付随する一切の業務

(ア) 会社の沿革

年月日	事項
2000年2月28日	会社設立
2000年4月19日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号 国土交通大臣（4）第6009号）
2000年10月5日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号 国土交通大臣第000001号）
2001年5月17日	宅地建物取引業取引一任代理等認可取得（認可番号 国土交通大臣第4号）
2001年6月20日	投資法人資産運用業認可取得（認可番号 内閣総理大臣第10号）
2001年7月17日	一般社団法人投資信託協会入会
2001年8月23日	森トラスト大和不動産投信株式会社から日本総合ファンド株式会社へ商号変更
2002年3月1日	本店移転（港区虎ノ門二丁目3番17号から港区虎ノ門一丁目25番5号へ）
2003年11月1日	日本総合ファンド株式会社から森トラスト・アセットマネジメント株式会社（現商号）へ商号変更
2006年2月3日	機関の運営に関する業務にかかる兼業の承認取得
2007年9月30日	金融商品取引業みなし登録（登録番号 関東財務局長（金商）第407号）
2009年3月9日	本店移転（港区虎ノ門一丁目25番5号から港区赤坂二丁目11番7号へ）
2016年3月7日	本店移転（港区赤坂二丁目11番7号から現住所へ）
2019年3月1日	森トラスト・アセットマネジメント株式会社を存続会社として、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

(イ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a．発行可能株式の総数（本書の日付現在）

32,000株

b．発行済株式の総数（本書の日付現在）

7,440株

c．最近5年間ににおける資本金の額の増減

該当事項はありません。

(ウ) その他

a．役員の変更

本資産運用会社の取締役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。監査役は、株主総会に出席した株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、増員又は補欠により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、その前任者の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（エ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- a．本投資法人の資産の運用に係る業務
- b．本投資法人の資金調達に係る業務
- c．本投資法人の資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- d．運用資産に係る運用計画の策定業務
- e．その他本投資法人が随時委託する業務
- f．上記a.からe.までに付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、上記「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（４）投資法人の機構／ 投資法人の運用体制」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率（注） （％）
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号	7,068	95.0
森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号	372	5.0
合計		7,440	100.0

（注） 発行済株式の総数に対する所有株式数の比率を記載しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 （株）
代表取締役社長	山本 道男	1975年4月 1997年6月 2003年9月 2007年6月 2007年7月 2009年6月 2011年6月 2015年6月 2015年10月 2017年11月 2019年3月	株式会社日本長期信用銀行（現株式会社新生銀行） 入行 同行 名古屋営業第二部長 ライフ住宅ローン株式会社（現三井住友トラスト・ローン＆ファイナンス株式会社） 出向 株式会社新生銀行 コンシューマーアンドコマーシャルファイナンス本部部長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役企画財務部長 同社 取締役 同社 取締役企画財務部長 同社 取締役 同社 代表取締役社長（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 最高執行責任 者（COO）兼 総合リート 運用本部長	八木 政幸	1988年4月 2009年10月 2011年5月 2012年4月 2013年7月 2014年4月 2016年5月 2017年1月 2017年6月 2017年7月 2019年3月	株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行 株式会社みずほコーポレート銀行（現株式会社みずほ銀行） 金融法人第一部次長 同行 アセットマネジメント業務管理部次長 同行 アセットマネジメント業務部副部長 株式会社みずほ銀行 アセットマネジメント業務部副部長 同行 年金営業部長 森トラスト株式会社 出向 森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社 再出向 顧問 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 再出向 顧問 森トラスト総合リート投資法人 執行役員（現任） 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 再出向 代表取締役社長 同社 代表取締役社長 同社 代表取締役最高執行責任者（COO） 兼 総合リート運用本部長（現任）	-
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	坂本 周	1993年4月 2000年3月 2001年5月 2002年4月 2011年4月 2015年4月 2016年4月 2017年6月 2017年7月 2017年11月 2019年3月	株式会社日本長期信用銀行（現株式会社新生銀行） 入行 株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行 みずほ証券株式会社 出向 同社 入社 同社 不動産金融開発第1部 副部長 同社 マーケッツソリューション部長 森トラスト・ホテル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 常務取締役 同社 出向 代表取締役社長 同社 代表取締役社長 森トラスト・ホテルリート投資法人 執行役員（現任） 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（現任）	-
監査役 （非常勤）	藤井 俊之	1995年4月 2007年4月 2014年7月 2016年7月 2017年6月 2017年7月 2018年1月 2019年7月	東洋建設株式会社 入社 森トラスト株式会社 入社 同社 投資事業本部課長 同社 社長室経営企画グループ部長代理 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任） 森トラスト株式会社 社長室戦略本部投資戦略室部長代理 同社 投資事業部部長代理 同社 投資事業部専門部長（現任）	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか、以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	森トラスト総合リート投資法人
基本的性格	中長期的な安定運用を基本とし、東京都心部のオフィスビルを中心に投資を行い、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
設立年月日	2001年10月2日
純資産額	159,961,082千円 (2019年9月30日現在)
1口当たり純資産額	121,182円 (2019年9月30日現在)

2【その他の関係法人の概況】

（１）投資主名簿等管理人、一般事務（会計事務等）受託者及び資産保管会社

【名称、資本金の額及び事業の内容】

（ア）名称

三井住友信託銀行株式会社

（イ）資本金の額

342,037百万円（2019年3月31日時点）

（ウ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

【関係業務の概要】

（ア）投資主名簿等管理人としての業務

- a．投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- b．投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本（ア）において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- c．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- d．投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- e．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
- f．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
- g．金銭の分配（以下、本（ア）において「分配金」といいます。）の計算及び支払いに関する事務
- h．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- i．新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
- j．新投資口予約権の行使に関する事務
- k．新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下、本（ア）において「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
- l．新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- m．投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
- n．自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
- o．投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- p．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
- q．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
- r．支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下、本（ア）において「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- s．本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- t．本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- u．行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- v．その他振替機関との情報の授受に関する事項
- w．上記a. からv. までにに関する照会に対する応答
- x．上記a. からw. までに掲げる事項に付随する事務

（イ）一般事務（会計事務等）受託者としての業務

- a．本投資法人の計算に関する事務
- b．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- c．本投資法人の納税に関する事務

- d．その他上記a. からc. までに付随関連する事務（ただし、マイナンバーに関する取扱事務を除きます。）

（ウ）資産保管会社としての業務

- a．資産保管業務
- b．金銭出納管理業務
- c．その他上記a. 及びb. に付随関連する業務

【資本関係】

該当事項はありません。

（２）一般事務（機関運営）受託者

名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

（イ）資本金の額

4億円（本書の日付現在）

（ウ）事業の内容

- a．投資法人の設立企画人としての業務
- b．投資運用業
- c．第二種金融商品取引業
- d．投信法に基づく一般事務の受託業務
- e．不動産に関する投資顧問業務
- f．投資助言業
- g．投資運用業に付帯する資金調達の計画、助言又はコンサルティング業務
- h．不動産の管理に関する助言又はコンサルティング業務
- i．不動産の取得、保有及び売却に関する助言又はコンサルティング業務
- j．不動産の売買・賃貸借の代理又は媒介業務
- k．不動産の管理業務
- l．建物の構造・設備の調査、土壌汚染等の環境調査及び不動産の賃貸・売買市場動向調査等に関する業務
- m．不動産の所有・売買及び賃貸借
- n．有価証券への投資
- o．上記各号に関連又は付随する一切の業務

関係業務の概要

（ア）本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計及びこれらに付随する事務を除きます。）

（イ）本投資法人の役員会の運営に関する事務

（ウ）その他本投資法人が随時委託する上記（ア）及び（イ）に関連し又は付随する業務

資本関係

該当事項はありません。

(3) 本投資法人の特定関係法人

森トラスト株式会社

(ア) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額(注) (2019年3月31日時点)	事業の内容
森トラスト株式会社	30,000百万円	不動産開発、ホテル経営及び投資事業を営んでいます。

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(イ) 関係業務の概要

不動産等の情報提供に関する協定書に基づき、優先的物件情報の提供を行います。また、商標使用権許諾契約に基づき、商標の使用の許諾をしています。なお、森トラスト株式会社は、本資産運用会社の発行済株式の95%を直接保有する親会社です。

(ウ) 資本関係

該当事項はありません。

株式会社森トラスト・ホールディングス

(ア) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額(注) (2019年3月31日時点)	事業の内容
株式会社森トラスト・ホールディングス	51百万円	持株会社として、各事業を営む会社を経営管理しています。

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(イ) 関係業務の概要

株式会社森トラスト・ホールディングスは、本資産運用会社の親会社である森トラスト株式会社の親会社です。

(ウ) 資本関係

株式会社森トラスト・ホールディングスは、当期末現在本投資法人の投資口を164,000口所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、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。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、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。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第7期計算期間（2019年3月1日から2019年8月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,768,677	1,483,416
信託現金及び信託預金	1,543,576	1,651,896
前払費用	8,364	9,378
その他	-	124
流動資産合計	4,320,619	3,144,816
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	-	3,510
信託建物	16,825,096	16,842,694
減価償却累計額	1,588,817	1,901,118
信託建物（純額）	15,236,278	14,941,575
信託構築物	5,640	5,640
減価償却累計額	3,675	4,192
信託構築物（純額）	1,964	1,447
信託機械及び装置	-	2,136
減価償却累計額	-	106
信託機械及び装置（純額）	-	2,029
信託工具、器具及び備品	4,522	14,454
減価償却累計額	377	1,007
信託工具、器具及び備品（純額）	4,144	13,446
信託土地	85,644,447	85,644,447
信託建設仮勘定	34,560	675,714
有形固定資産合計	100,921,396	101,282,171
無形固定資産		
ソフトウェア	1,870	1,570
無形固定資産合計	1,870	1,570
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	3,131	240
繰延税金資産	7	20
投資その他の資産合計	13,138	10,261
固定資産合計	100,936,404	101,294,003
資産合計	105,257,024	104,438,820

（単位：千円）

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,644	112,706
短期借入金	4,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,500,000
未払金	106,388	111,704
未払費用	49,479	50,582
未払分配金	5,779	6,089
未払法人税等	752	1,027
未払消費税等	47,009	78,733
前受金	443,857	412,764
預り金	620	926
流動負債合計	19,157,531	18,274,535
固定負債		
長期借入金	30,000,000	30,000,000
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,554,473
固定負債合計	34,554,473	34,554,473
負債合計	53,712,004	52,829,008
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（ ）	1,545,019	1,609,811
剰余金合計	1,545,019	1,609,811
投資主資本合計	51,545,019	51,609,811
純資産合計	1 51,545,019	1 51,609,811
負債純資産合計	105,257,024	104,438,820

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1, 2 2,322,005	1, 2 2,399,708
営業収益合計	2,322,005	2,399,708
営業費用		
賃貸事業費用	1, 2 546,113	1, 2 554,650
資産運用報酬	89,596	90,384
資産保管及び一般事務委託手数料	11,735	15,055
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	26,191	27,582
営業費用合計	677,237	691,273
営業利益	1,644,767	1,708,434
営業外収益		
受取利息	22	21
受取保険金	358	-
保険差益	-	3 7,631
その他	0	0
営業外収益合計	380	7,652
営業外費用		
支払利息	99,630	105,278
営業外費用合計	99,630	105,278
経常利益	1,545,517	1,610,808
税引前当期純利益	1,545,517	1,610,808
法人税、住民税及び事業税	755	1,030
法人税等調整額	11	13
法人税等合計	767	1,017
当期純利益	1,544,749	1,609,791
前期繰越利益	269	19
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,545,019	1,609,811

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2018年9月1日 至 2019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	1,627,769	1,627,769	51,627,769	51,627,769
当期変動額					
剰余金の配当		1,627,500	1,627,500	1,627,500	1,627,500
当期純利益		1,544,749	1,544,749	1,544,749	1,544,749
当期変動額合計	-	82,750	82,750	82,750	82,750
当期末残高	1 50,000,000	1,545,019	1,545,019	51,545,019	51,545,019

当期（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	50,000,000	1,609,811	1,609,811	51,609,811	51,609,811

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
・ 当期末処分利益	1,545,019,686	1,609,811,432
・ 分配金の額	1,545,000,000	1,609,500,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,090)	(3,219)
・ 次期繰越利益	19,686	311,432
分配金の額の算出方法	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1,545,000,000円を利益分配金として分配することとしました。	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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019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	1,545,517	1,610,808
減価償却費	312,836	313,855
受取利息	22	21
支払利息	99,630	105,278
保険差益	-	7,631
前払費用の増減額（ は増加）	7,040	1,013
長期前払費用の増減額（ は増加）	3,131	2,890
営業未払金の増減額（ は減少）	111,799	110,545
未払金の増減額（ は減少）	1,781	5,316
未払消費税等の増減額（ は減少）	12,834	34,284
前受金の増減額（ は減少）	41,950	31,092
その他	0	152
小計	1,863,324	2,143,371
利息の受取額	22	21
利息の支払額	87,978	104,175
保険金の受取額	-	39,661
法人税等の支払額	1,004	755
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,774,363	2,078,123
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	-	3,510
信託有形固定資産の取得による支出	40,409	706,864
投資活動によるキャッシュ・フロー	40,409	710,374
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	4,000,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	17,000,000	4,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	-
分配金の支払額	1,628,132	1,544,689
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,628,132	2,544,689
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	894,178	1,176,940
現金及び現金同等物の期首残高	5,206,433	4,312,254
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,312,254	1 3,135,313

（６）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．固定資産の減価償却方法	(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 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 4～10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。
２．収益及び費用の計上基準	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ん。
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	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
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	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
５．消費税等の処理方法	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。

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31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 2,322,005 不動産賃貸事業収益合計 2,322,005 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 228,523 損害保険料 3,138 修繕費 1,114 減価償却費 312,536 その他賃貸事業費用 800 不動産賃貸事業費用合計 546,113 C. 不動産賃貸事業損益（A - B） 1,775,891	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,399,708 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
2. 主要投資主との取引	営業取引によるもの 営業収益 1,537,881 営業費用 840	-
3. 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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019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	(2019年2月28日現在) 現金及び預金 2,768,677 信託現金及び信託預金 1,543,576 現金及び現金同等物 4,312,254	(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

〔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2月28日)	当期 (2019年8月31日)
1年内	1,304,673千円	1,304,673千円
1年超	9,785,050千円	9,132,713千円
合計	11,089,723千円	10,437,386千円

〔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

2019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	2,768,677	2,768,677	-
(2)信託現金及び信託預金	1,543,576	1,543,576	-
資産合計	4,312,254	4,312,254	-
(1)短期借入金	4,000,000	4,000,000	-
(2)1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,514,254	14,254
(3)長期借入金	30,000,000	30,257,360	257,360
負債合計	48,500,000	48,771,614	271,614

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

(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2月28日)	当期 (2019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（2019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	2,768,677	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,543,576	-	-	-	-	-
合計	4,312,254	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-

（注4）借入金の決算日（2019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	4,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,000,000	11,500,000	6,000,000	9,500,000	-
合計	18,500,000	3,000,000	11,500,000	6,000,000	9,500,000	-

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	-

〔有価証券に関する注記〕

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 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 7 繰延税金資産合計 7 繰延税金資産の純額 7	(繰延税金資産) 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
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 31.51% （調整） 支払分配金の損金算入額 31.50% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	法定実効税率 31.51% （調整） 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%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

〔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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019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				
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 (注4)	1,669,668	前受金	329,698
										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・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	89,596	未払金	96,764

(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。

(注4) 森トラスト株式会社は、2019年2月18日付で保有する全ての本投資法人の投資口を、森トラスト株式会社の親会社である株式会社森トラスト・ホールディングスへ譲渡したことにより、その他の関係会社からその他の関係会社の子会社となりましたが、不動産の賃貸の取引金額については、その他の関係会社であった期間のものも含めて記載しています。

当期（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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

〔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 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,194,052	100,886,836
	期中増減額	307,216	283,888
	期末残高	100,886,836	100,602,947
	期末時価	116,500,000	119,200,000

（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（5,320千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（312,536千円）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（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。

（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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

（1）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

（2）地域に関する情報

営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	1,669,668	不動産賃貸事業
株式会社相鉄ホテルマネジメント	652,336	不動産賃貸事業

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	1,747,371	不動産賃貸事業
株式会社相鉄ホテルマネジメント	652,336	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
1口当たり純資産額 103,090円	1口当たり純資産額 103,219円
1口当たり当期純利益 3,089円	1口当たり当期純利益 3,219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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
当期純利益(千円)	1,544,749	1,609,791
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)	1,544,749	1,609,791
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〕

1. 資産の取得

本投資法人は、2019年9月2日付で以下の資産の取得を行いました。

[取得の概要]

物件名称：ヒルトン小田原リゾート&スパ

所在地：神奈川県小田原市

取得資産：不動産信託受益権及びホテルに付随する動産

取得価格：6,500百万円（準共有持分割合50%）

ただし、取得諸経費、固定資産税の精算金、消費税及び地方消費税は除きます。

取得日：2019年9月2日

売主：小田原ヒルトン株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、上記1に記載の物件の取得資金及び関連費用に充当するため、以下の資金の借入れ（借入総額7,000百万円）を実行しました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要
短期	株式会社三井住友銀行	1,500	基準金利 (注2) + 0.19%	2019年 9月2日	2020年 8月31日	期限一括	無担保 無保証 変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	1,500					
	株式会社みずほ銀行	500					
	小計	3,500	-	-	-	-	-
長期	信金中央金庫	1,000	0.29880%	2019年 9月2日	2025年 8月29日	期限一括	無担保 無保証 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	500					
	みずほ信託銀行株式会社	500					
	株式会社りそな銀行	500					
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.36000%		2026年 8月31日		
	小計	3,500	-	-	-	-	-
合計		7,000	-	-	-	-	-

（注1）「短期」とは借入期間が1年以内の借入れをいい、「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

（注2）「基準金利」は、借入実行日又は毎月末日(当該日が営業日でない場合はその直前の営業日)の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要
						又は償却 累計額	当期償却額		
有形固定 資産	建設仮勘定	-	3,510	-	3,510	-	-	3,510	
	信託建物	16,825,096	17,598	-	16,842,694	1,901,118	312,301	14,941,575	
	信託構築物	5,640	-	-	5,640	4,192	517	1,447	
	信託機械及び装 置	-	2,136	-	2,136	106	106	2,029	
	信託工具、器具 及び備品	4,522	9,931	-	14,454	1,007	630	13,446	
	信託土地	85,644,447	-	-	85,644,447	-	-	85,644,447	
	信託建設仮勘定	34,560	675,714	34,560	675,714	-	-	675,714	(注)
	小計	102,514,266	708,890	34,560	103,188,597	1,906,425	313,555	101,282,171	
無形固定 資産	ソフトウェア	3,000	-	-	3,000	1,430	300	1,570	
	小計	3,000	-	-	3,000	1,430	300	1,570	
総計		102,517,266	708,890	34,560	103,191,597	1,907,855	313,855	101,283,741	

(注) 当期増加額の増加理由は2019年9月2日付で取得した資産の手付金 (675,714千円) によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 （注1）	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	2,500,000	-	2,500,000	-	0.26300%	2019年 8月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	500,000	-	0.26300%	2019年 8月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	500,000	-	0.26300%	2019年 8月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-	0.26300%	2019年 8月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.27545%	2020年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	500,000	-	500,000	0.27545%	2020年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	-	500,000	-	500,000	0.27545%	2020年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.27545%	2020年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	合計	4,000,000	3,000,000	4,000,000	3,000,000					
長期 借入金 （注2）	株式会社みずほ銀行	7,000,000	-	-	7,000,000	0.36750%	2019年 11月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	5,500,000	-	-	5,500,000	0.36750%	2019年 11月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.36750%	2019年 11月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.49630%	2021年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.49630%	2021年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.49630%	2021年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.63750%	2023年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.63750%	2023年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.63750%	2023年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.38750%	2020年 11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.38750%	2020年 11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.37750%	2020年 11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.53250%	2022年 11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.53250%	2022年 11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.55565%	2023年 5月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.35158%	2021年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.35158%	2021年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.35158%	2021年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.42661%	2022年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42661%	2022年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42661%	2022年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42661%	2022年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.49909%	2023年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.49909%	2023年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.49909%	2023年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	合計	44,500,000	-	-	44,500,000					
総合計		48,500,000	3,000,000	4,000,000	47,500,000					

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用並びに借入金の返済に充当するためです。

(注4) 資金使途は、既存借入金の返済に充当するためです。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	14,500,000	7,000,000	12,500,000	5,000,000	5,500,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年8月31日現在)

資産総額	104,438,820千円
負債総額	52,829,008千円
純資産総額(-)	51,609,811千円
発行済数量	500,000口
1口当たり純資産額(/)	103,219円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第2期計算期間 自 2016年3月 1日 至 2017年2月28日	2016年6月1日	499,000	-	500,000
第3期計算期間 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	該当事項はありません			500,000
第4期計算期間 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	該当事項はありません			500,000
第5期計算期間 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	該当事項はありません			500,000
第6期計算期間 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	該当事項はありません			500,000
第7期計算期間 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	該当事項はありません			500,000

（注1）本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2019年 3月 1日 臨時報告書

2019年 3月 5日 臨時報告書の訂正報告書

2019年 5月 30日 有価証券報告書（第6期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日）

独立監査人の監査報告書

2019年11月27日

森トラスト・ホテルリート投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	道丹 久男	印
-------------------------	-------	-------	---

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	田澤 治郎	印
-------------------------	-------	-------	---

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている森トラスト・ホテルリート投資法人の2019年3月1日から2019年8月31日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が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、森トラスト・ホテルリート投資法人の2019年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。