



**MORI** 森トラスト・ホテルリート投資法人 (証券コード：3478)  
TRUST HOTEL REIT

**第5期（2018年8月期）決算説明資料**

資産運用会社  
森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社

# 目次

## ■ 第5期（2018年8月期）決算概要

運用ハイライト	3
第5期（2018年8月期）決算概要	4
第5期（2018年8月期）個別物件運営実績【対前年同期】	5
第5期（2018年8月期）個別物件運営実績【対前期】	6
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの実績分析	7
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの実績分析	8
期末不動産鑑定評価額（第5期）	9
第6期（2019年2月期）業績予想	10
財務の状況	11
成長戦略	12
森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル	13
森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト	14

## ■ マーケット環境

訪日外国人数の推移	16
観光庁・日本政府観光局（JNTO）の新たな取組み	17
世界の旅行動向	18

## ■ 森トラスト・ホテルリート投資法人の概要

森トラスト・ホテルリート投資法人の特徴	20
基本理念・投資方針	21
ポートフォリオの構築方針	22
ポートフォリオ一覧	23
ポートフォリオの賃料形態	24

## ■ APPENDIX

ポートフォリオ概要	26
森トラストグループの開発力	30
森トラストグループのホテル運営・マネジメント力	31
貸借対照表・損益計算書（第5期）	32
物件収支（第5期）	33
有利子負債一覧（第5期末）	34
投資主の状況（第5期末）	35
投資法人の概要・意思決定フロー	36
資産運用会社の概要・本投資法人のWEB紹介	37
Disclaimer・連絡先	38

## **第5期（2018年8月期）決算概要**

---

## 1口当たり分配金

### 第5期（2018年8月期）実績

# 3,255円

(予想比+105円)

営業収益	2,409百万円 (予想比+41百万円)
不動産賃貸事業損益	1,854百万円 (予想比+49百万円)
NOI	2,167百万円 (予想比+49百万円)
当期純利益	1,627百万円 (予想比+52百万円)

## ホテル運営状況

### ■訪日外国人旅行者数

・2018年1月～8月計	2,130万人 (前年比+12.6%)
・2017年総計	2,869万人 (前年比+19.3%)

(出所) 日本政府観光局公表資料

### ■コートヤード2物件 (第5期賃料算出基準期間：2018年12月～2018年5月)

CY東京 (第5期平均)

CY新大阪 (第5期平均)

客室稼働率	93.4%	客室稼働率	89.4%
ADR	25,935円	ADR	19,466円
RevPAR	24,243円	RevPAR	17,466円

## Asset

物件数	4 物件
資産規模 (注1)	1,020 億円
鑑定評価額	1,149 億円
含み益 (注2)	137 億円
NOI利回り (注3)	4.2 %
償却後利回り (注4)	3.6 %
客室数	1,306 室

## Debt

有利子負債	495 億円
LTV (注5)	46.5 %
固定借入比率	65.7 %
平均利率	0.39 %
平均借入残存期間	1.8 年

## Equity

1口当たり純資産額	103,255 円
NAV (注6)	653 億円
1口当たりNAV (注7)	130,667 円
P / NAV (注8)	1.12 ×
時価総額 (注9)	730 億円
発行済投資口数	500,000 口
スポンサー投資口所有比率 (注10)	36.8 %

(注1) 取得価格合計

(注2) 含み益 = 期末鑑定評価額 - 期末簿価

(注3) NOI利回り = 第5期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第5期償却後不動産賃貸事業損益 (年換算) ÷ 取得価格合計

(注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

(注6) NAV = 期末純資産 + 含み益

(注7) 1口当たりNAV = NAV ÷ 発行済投資口数

(注8) P/NAV = 2018年8月31日終値の投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

(注9) 時価総額 = 投資口価格 (2018年8月31日終値) × 発行済投資口数

(注10) 期末現在の所有投資口数に基づく比率

スポンサー：森トラスト、森トラスト・ホテルズ&リゾーツ

分配金実績：3,255円（予想比 +105円）

（百万円）

項目	第5期 (2018年8月期) 実績	第5期 (2018年8月期) 予想	差異	第3期 (2017年8月期) 実績	差異
営業収益	2,409	2,367	41	2,302	107
不動産賃貸事業収益 ①	2,409	2,367	41	2,302	107
シャングリ・ラ	1,018	999	18	949	69
CY東京	367	355	12	328	39
CY新大阪	371	360	11	372	▲1
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	684	692	▲7	678	6
不動産賃貸事業費用 ②	555	562	▲7	542	12
(うち減価償却費) ③	312	312	▲0	312	0
その他営業費用	129	130	▲0	135	▲5
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,854	1,805	49	1,759	94
NOI ④+③	2,167	2,117	49	2,071	95
営業利益	1,725	1,675	49	1,624	100
経常利益	1,628	1,576	52	1,535	93
当期純利益	1,627	1,575	52	1,534	92
分配金総額	1,627	1,575	52	1,535	92
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	3,255	3,150	105	3,070	185

## 主な差異要因

(第5期予想比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+41百万円
シャングリ・ラ	+18百万円
CY東京	+12百万円
CY新大阪	+11百万円
サンルート	固定賃料のため、差異なし
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	▲7百万円
修繕費の減少	▲7百万円
■ 営業外費用	
支払利息の減少	▲2百万円

(第3期（前年同期）実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+107百万円
シャングリ・ラ	+69百万円
CY東京	+39百万円
CY新大阪	▲1百万円
サンルート	固定賃料のため、差異なし
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	+12百万円
公租公課の増加	+12百万円
その他営業費用	▲5百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+6百万円

# 第5期（2018年8月期）個別物件運営実績【対前年同期】

## シャングリ・ラホテル 東京

第3期(運用期間：2017年3月1日～2017年8月31日)

賃料算出基準月	2016年		2017年				第3期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	2017年						第3期 合計
賃料 (百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	153	176	136	121	177	184	949

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第3期(運用期間：2017年3月1日～2017年8月31日)

賃料算出基準月	2016年	2017年					第3期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	91.8%	81.9%	96.4%	98.0%	99.4%	93.8%	93.5%
ADR (円)	23,301	23,352	23,856	24,374	25,489	23,185	23,922
RevPAR (円)	21,381	19,129	22,993	23,897	25,324	21,742	22,388
賃料計上月	2017年						第3期 合計
賃料 (百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	51	41	47	68	65	53	328

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第3期(運用期間：2017年3月1日～2017年8月31日)

賃料算出基準月	2016年	2017年					第3期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	92.0%	80.1%	87.8%	84.4%	98.2%	91.0%	88.9%
ADR (円)	18,920	17,563	17,230	19,302	20,649	18,032	18,633
RevPAR (円)	17,412	14,068	15,127	16,298	20,282	16,413	16,618
賃料計上月	2017年						第3期 合計
賃料 (百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	66	45	44	73	83	58	372

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

2017年		2018年				第5期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2018年						第5期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
173	194	131	146	178	193	1,018

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

2017年	2018年					第5期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
94.6%	87.9%	95.4%	95.5%	95.0%	92.2%	93.4%
24,215	24,555	26,530	27,151	27,911	25,351	25,935
22,918	21,577	25,304	25,919	26,521	23,368	24,243
2018年						第5期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
58	58	54	69	67	60	367

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

2017年	2018年					第5期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
90.1%	75.4%	93.4%	87.2%	98.2%	92.2%	89.4%
20,145	17,519	19,468	19,885	21,264	18,515	19,466
18,159	13,208	18,185	17,337	20,876	17,077	17,466
2018年						第5期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
72	32	55	67	80	63	371

(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、各ホテル指標（客室稼働率、ADR及びRevPAR）については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラホテル東京のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月は、シャングリ・ラホテル東京については賃料計上月の4ヶ月前、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は各々賃料計上月の3ヶ月前です。

(注2) 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「ADR」(Average Daily Rate)とは、平均客室販売単価をいい、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

# 第5期（2018年8月期）個別物件運営実績【対前期】

## シャングリ・ラ ホテル 東京

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

賃料算出基準月	2017年						第4期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2017年			2018年			第4期 合計
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	160	135	152	133	140	170	893

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

賃料算出基準月	2017年						第4期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	97.5%	96.2%	94.1%	94.5%	96.5%	98.2%	96.2%
ADR（円）	24,045	22,529	21,118	23,490	27,051	25,942	24,022
RevPAR（円）	23,441	21,662	19,874	22,206	26,103	25,469	23,116
賃料計上月	2017年			2018年			第4期 合計
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	57	53	49	55	73	66	355

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

賃料算出基準月	2017年						第4期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	90.3%	97.0%	94.9%	87.6%	96.7%	97.4%	94.0%
ADR（円）	16,896	18,252	18,486	17,985	18,983	19,456	18,346
RevPAR（円）	15,260	17,702	17,540	15,753	18,349	18,956	17,269
賃料計上月	2017年			2018年			第4期 合計
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	53	68	69	61	77	75	406

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

2017年		2018年				第5期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2018年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	第5期 合計
173	194	131	146	178	193	

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

2017年	2018年					第5期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
94.6%	87.9%	95.4%	95.5%	95.0%	92.2%	93.4%
24,215	24,555	26,530	27,151	27,911	25,351	25,935
22,918	21,577	25,304	25,919	26,521	23,368	24,243
2018年						第5期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
58	58	54	69	67	60	367

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

2017年	2018年					第5期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
90.1%	75.4%	93.4%	87.2%	98.2%	92.2%	89.4%
20,145	17,519	19,468	19,885	21,264	18,515	19,466
18,159	13,208	18,185	17,337	20,876	17,077	17,466
2018年						第5期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
72	32	55	67	80	63	371

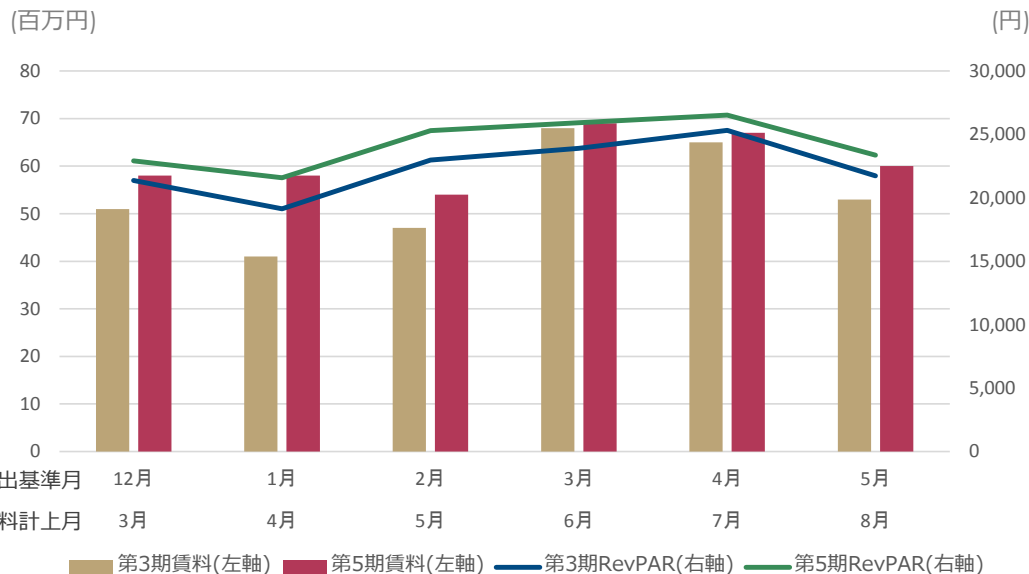
(注1) 「賃料算出基準月」は賃料を算出する際の基準となる月を表し、各ホテル指標（客室稼働率、ADR及びRevPAR）については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラ ホテル 東京のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月は、シャングリ・ラ ホテル 東京については賃料計上月の4ヶ月前、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーションについては各々賃料計上月の3ヶ月前です。

(注2) 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「ADR」(Average Daily Rate)とは、平均客室販売単価をいい、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。



## 第5期の主要指標の推移（前年同期比）



	第5期平均	前年同期比
客室稼働率	93.4 %	▲0.1 pt
ADR	25,935 円	+2,013 円
RevPAR	24,243 円	+1,855 円

賃料	第5期合計	前年同期比
第5期実績	367 百万円	+39 百万円
第5期予想	355 百万円	
差異	+12 百万円	

### 第5期実績

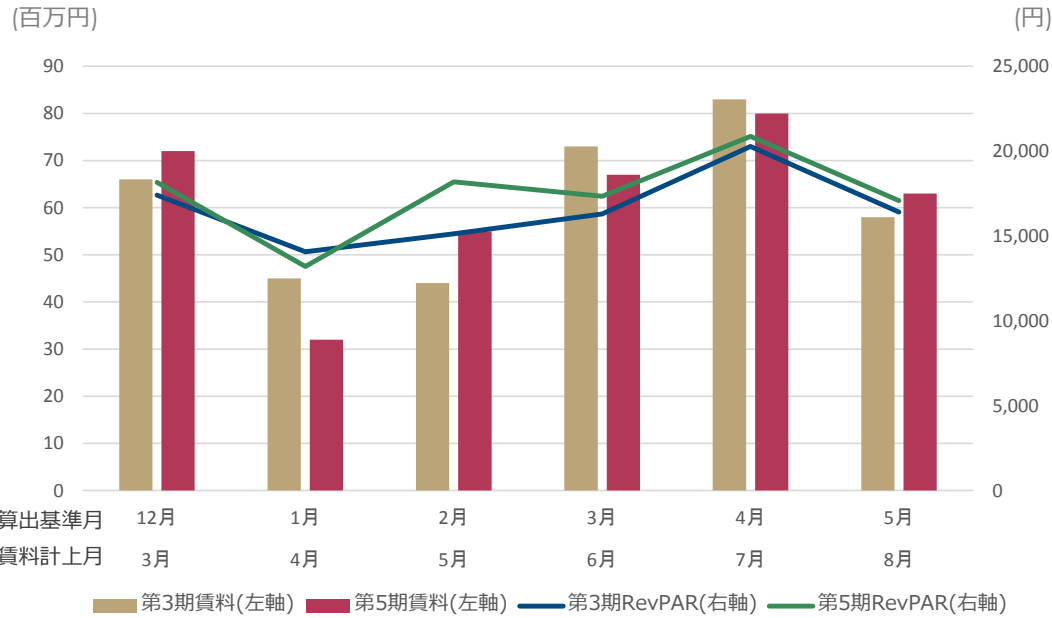
- ▶ 宿泊部門は稼働率・ADRともに高水準で推移  
稼働率：第5期平均 **93.4 %** 前年同期比 **▲0.1 pt**  
ADR：第5期平均 **25,935 円** 前年同期比 **+8.4 %**
- ▶ マリオット会員の取込は引き続き好調で、OTA経由の予約は減少、ダイレクト予約比率が更に増加
- ▶ その他部門では会議室、レストラン共にほぼ横ばいで推移

### 第6期以降の取組み

- ▶ 高稼働の現状を活かし、ADRの更なる向上を目指すレベニューマネジメントを実施
- ▶ 2016年のマリオットとスターウッドの合併により、それぞれの会員組織も1つのプログラムへ統合（2018年8月～）  
1.1億人以上の会員を有するロイヤルティプログラムが誕生し、更なる会員取込みへ期待



## 第5期の主要指標の推移（前年同期比）



	第5期平均	前年同期比
客室稼働率	89.4 %	+0.5 pt
ADR	19,466 円	+833 円
RevPAR	17,466 円	+848 円

賃料	第5期合計	前年同期比
第5期実績	371 百万円	▲1 百万円
第5期予想	360 百万円	
差異	+10 百万円	

### 第5期実績

- ▶ 春節のずれにより年初は低調だったものの、2月以降に回復、賃料は前年同期比でほぼ同レベルを確保
- ▶ ADRが前年同期と比べ大幅に向上
  - 稼働率：第5期平均 **89.4 %** 前年同期比 **+0.5 pt**
  - ADR：第5期平均 **19,466 円** 前年同期比 **+4.5 %**
- ▶ マリオットのセールスツール (Marriott.com) 経由の予約を順調に伸ばし、効率的な集客を実現

### 第6期以降の取組み

- ▶ 地震や台風等、災害の影響から回復しつつある需要に対し、国内外の様々なチャネルを活用し集客
- ▶ 更なるADR、稼働率の増加を目指し、合併により会員数が大幅に増加したMarriott会員の取込みを継続
- ▶ 新大阪という立地の利便性を周知し、本ホテルを観光拠点とした更なる需要を喚起

# 期末不動産鑑定評価額（第5期）

物件名称	鑑定評価機関	第5期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第5期末 帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	参考	
				直接還元法		DCF法				取得価格 (百万円)	第4期末 鑑定評価額 (百万円)
				還元利回り (%)	前期比	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
シャングリ・ラ ホテル 東京	一般財団法人 日本不動産研究所	47,400	-	3.4%	-	3.1%	3.6%	41,783	5,616	42,000	47,400
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	一般財団法人 日本不動産研究所	15,900	+100	3.9%	-	3.6%	4.1%	13,686	2,213	13,800	15,800
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	一般財団法人 日本不動産研究所	21,200	-	4.4%	-	4.1%	4.6%	17,465	3,734	17,600	21,200
ホテルサンルートプラザ新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	30,400	▲ 100	3.8%	-	3.6%	4.0%	28,258	2,141	28,600	30,500
合計	-	114,900	-	-	-	-	-	101,194	13,705	102,000	114,900

1口当たりNAV (注1) 130,667円

P / NAV (注2) 1.12

(注1) 1口当たりNAV = (期末純資産+含み益) ÷ 発行済投資口数

(注2) P/NAV = 2018年8月31日終値の投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

分配金予想：2,988 円

【参考】（百万円）

項目	第6期 (2019年2月期) 予想	第4期 (2018年2月期) 実績	差異	第5期 (2018年8月期) 実績	差異
営業収益	2,285	2,306	▲ 21	2,409	▲ 124
不動産賃貸事業収益 ①	2,285	2,306	▲ 21	2,409	▲ 124
シャングリ・ラ	908	893	15	1,018	▲ 109
CY東京	378	355	23	367	11
CY新大阪	346	406	▲ 59	371	▲ 25
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	685	681	4	684	0
不動産賃貸事業費用 ②	554	543	11	555	▲ 0
(うち減価償却費) ③	312	312	0	312	0
その他営業費用	130	137	▲ 6	129	1
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,730	1,763	▲ 32	1,854	▲ 123
NOI ④+③	2,043	2,075	▲ 31	2,167	▲ 123
営業利益	1,600	1,625	▲ 25	1,725	▲ 124
経常利益	1,495	1,534	▲ 39	1,628	▲ 133
当期純利益	1,494	1,533	▲ 39	1,627	▲ 133
分配金総額	1,494	1,533	▲ 39	1,627	▲ 133
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	2,988	3,067	▲ 79	3,255	▲ 267

## 主な差異要因

(第4期（前年同期）実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	▲21百万円
シャングリ・ラ	+15百万円
CY東京	+23百万円
CY新大阪	▲59百万円
サンルート	固定賃料のため、差異なし
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	+11百万円
公租公課の増加	+12百万円
修繕費の減少	▲1百万円
その他営業費用	▲6百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+13百万円

## デットファイナンスの基本方針

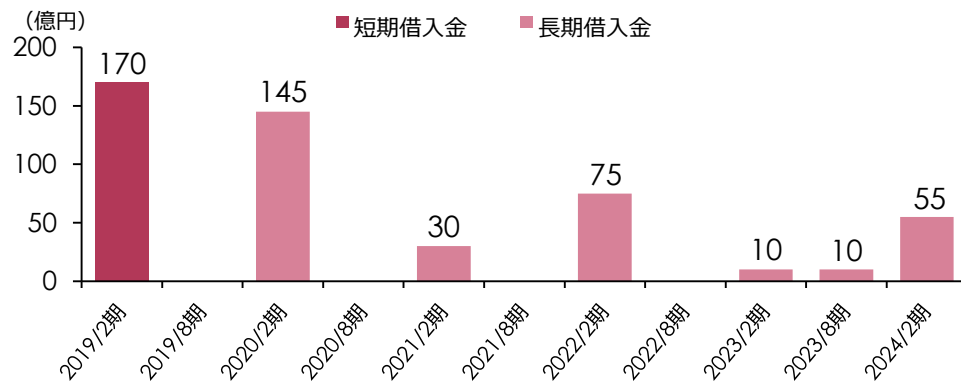
安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、  
強靱な財務体質の構築を目指す

- 短期借入金と長期借入金のベストミックス
  - 返済期日の分散化
  - バンクフォーメーションの分散化
- 
- リファイナンスリスクの低減
  - 調達コストの低減

**LTV** 60%を上限の目途とし、平常時の運用においては**50%**を上限の目途

## 返済期日の分散状況

(2018年8月末現在)



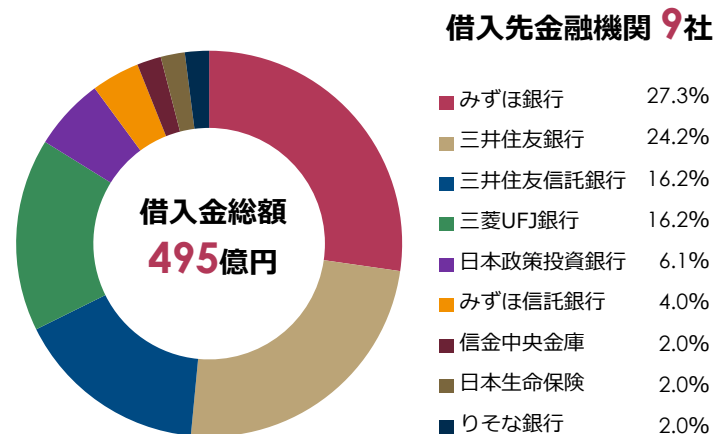
## 有利子負債の状況

(2018年8月末現在)

項目	2018年2月期末 (第4期末)	2018年8月期末 (第5期末)	前期比
期末有利子負債総額 (百万円)	49,500	49,500	-
短期借入金	17,000	17,000	-
長期借入金	32,500	32,500	-
投資法人債	-	-	-
LTV (期末総資産有利子負債比率)	46.6 %	46.5 %	▲0.1 pt
固定借入比率	65.7 %	65.7 %	-
平均利率	0.39 %	0.39 %	+0.0 pt
平均借入残存期間	2.3 年	1.8 年	▲0.5 年

## 借入先の分散状況

(2018年8月末現在)



森トラストグループによるディベロップメント及びオペレーション両面からのサポートを最大限に活用した成長戦略

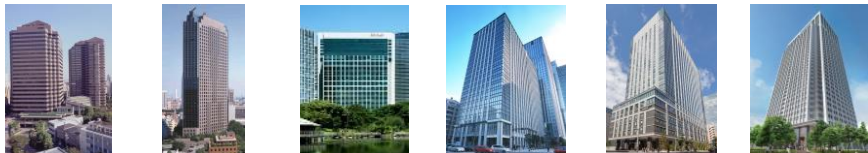
## ディベロップメント

### 開発力



森トラストグループの長年にわたる大型複合開発やホテル開発・運営実績

御殿山トラストタワー 1990 城山トラストタワー 1991 東京汐留ビルディング 2005 丸の内トラストシティ 2008 京橋トラストタワー 2014 東京ワールドゲート (計画) 2020予定



## 森トラストグループの“資産性”へのこだわり

- 選択と集中～厳選された立地における開発実績
- 品質重視の施設づくり～最先端の機能性
- 持続可能な先進的な街づくり～防災・環境性能

総施設数	取扱面積	賃貸ビル
194施設	約158万㎡	177棟 約134万㎡

2018年6月末現在

### 不動産等の情報提供に関する協定書

- 森トラストグループの不動産譲渡に関する情報提供
- 第三者からの投資機会に係る情報提供

## オペレーション

### 卓越したホテル運営・マネジメント力



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



## 業界トップランナーとのアライアンス (連携)

### 多彩な国際ブランドホテルとの連携

- 世界最大級のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルやシャングリ・ラ ホテルズ&リゾーツ等、複数のホテルブランドと連携
- 日本初進出の国際ブランドホテルを多く手掛ける

ホテルチェーン	Marriott International	Shangri-La Hotels & Resorts	HILTON WORLDWIDE
森トラストグループ 開発ホテルのブランド (抜粋)	コートヤード・ バイ・マリオット 東京ステーション	ウエスティン ホテル仙台 翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都	コンラッド東京

### スポンサーサポートに関する協定書

- ホテルマーケットに係わる情報提供
- ホテル取得・運営・管理に係る情報提供、等



## 外部成長を軸とした成長戦略の実現を目指す

(注) 上記記載の物件は、2018年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

開発力



運営能力



戦略的ホテル展開

多彩なインターナショナルブランドホテルとの提携



リブランドによるグローバルスタンダード対応  
(2017年7月28日開業)

自社ブランド「ラフォーレホテルズ&リゾート」のうち、  
修善寺・山中湖・軽井沢・琵琶湖・南紀白浜における  
5ホテルをマリオットホテルへリブランド



伊豆マリオットホテル修善寺



富士マリオットホテル山中湖



軽井沢マリオットホテル



琵琶湖マリオットホテル



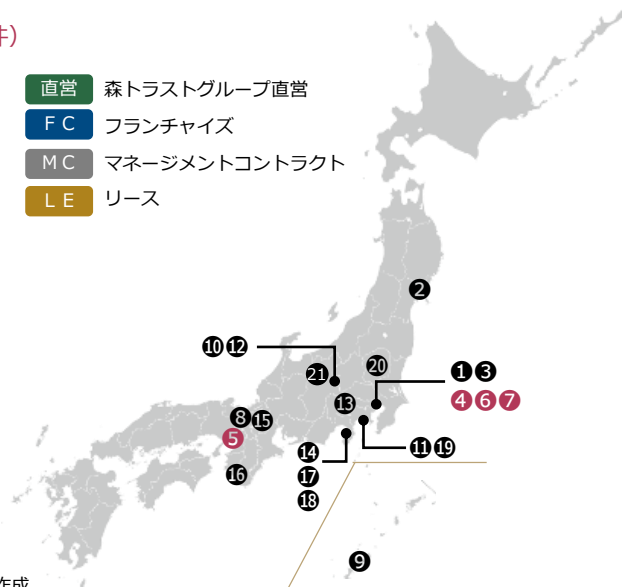
南紀白浜マリオットホテル

## 大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

①	コンラッド東京	290室	MC
②	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
③	東京マリオットホテル	249室	FC
④	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
⑤	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	332室	FC
⑥	シャングリ・ラホテル東京	200室	LE
⑦	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

- 直営 森トラストグループ直営
- FC フランチャイズ
- MC マネージメントコントラクト
- LE リース



## リゾート

⑧	翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都	39室	FC
⑨	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室	FC
⑩	万平ホテル	109室	直営
⑪	強羅環翠楼	14室	直営
⑫	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
⑬	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
⑭	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
⑮	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
⑯	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
⑰	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
⑱	ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭	84室	直営
⑲	ラフォーレ倶楽部 箱根温泉 湯の楼	44室	直営
⑳	リゾートホテル ラフォーレ那須	118室	直営
㉑	ラフォーレ倶楽部 ホテル白馬八方	45室	直営

### 最新リブランド発表 (2018年9月27付)



2018年冬、「ラフォーレ倶楽部  
ホテル白馬八方」を72室へ増室、  
『コートヤード・バイ・マリ  
オット 白馬』として  
リブランドオープン予定。

(出所) 森トラストグループの2018年8月末現在の情報を基に資産運用会社作成

(注) 上記記載の物件は、2018年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。



開発力



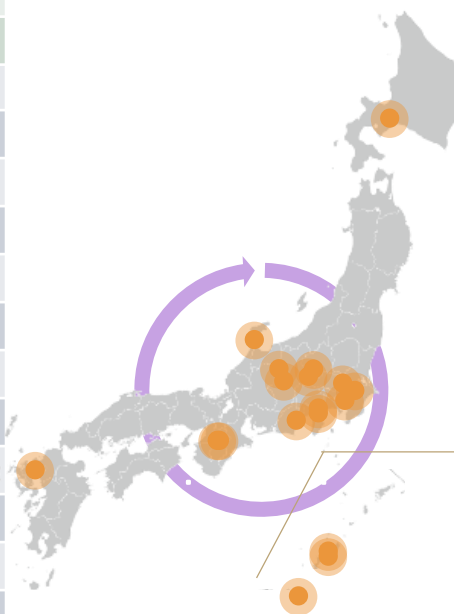
運営能力



戦略的投資

## 18 件 新規開発

東京エディション虎ノ門
東京エディション銀座
赤坂二丁目
札幌大通公園
軽井沢塩沢
軽井沢東雲
金沢広岡
飛騨高山
白馬咲花
箱根中強羅
箱根強羅
熱海来宮
奈良登大路
JWマリオットホテル奈良
長崎南山手
イラフSUIラグジュアリーコレクションホテル沖縄宮古
沖縄瀬底
沖縄富着



Luxury Destination Network

### 東京都心



東京ワールドゲート内ホテル計画  
**東京エディション虎ノ門**

2020年春～夏  
開業予定

**JWマリオットホテル奈良**

2020年春  
開業予定

EDITION



東京エディション銀座

2020年春～夏  
開業予定

イラフ SUI  
ラグジュアリーコレクションホテル沖縄宮古

2018年11月21日  
開業予定

### 赤坂二丁目



2024年度  
竣工予定

**ヒルトン沖縄瀬底リゾート(仮称)**

2020年  
開業予定

**ヒルトン・グランド・バケーションズ**

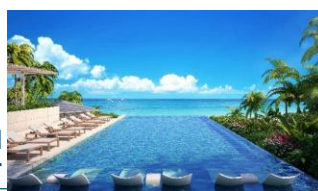
2021年  
開業予定

### リゾート



JW MARRIOTT

### リゾート ～沖縄～



IRAPH SUI  
MIYAKO OKINAWA



Hilton HILTON GRAND VACATIONS



(出所) 森トラストグループの2018年8月末現在のHP記載情報を基に資産運用会社作成

(注) 上記記載の物件は、2018年8月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

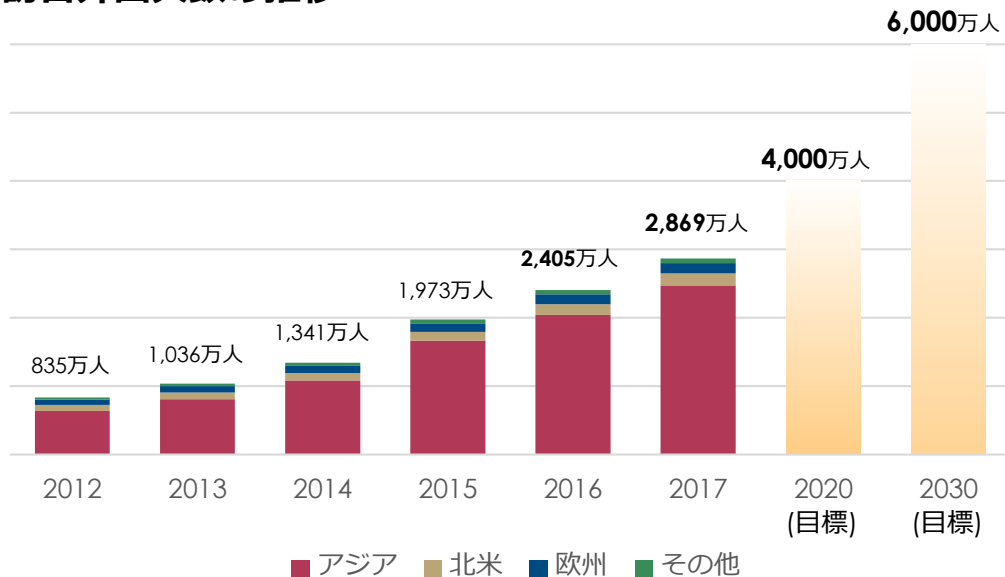


# マーケット環境

---

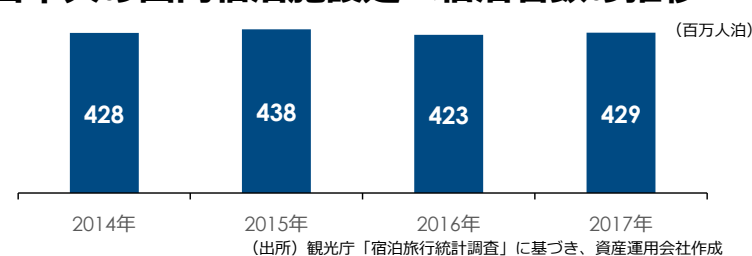
- 国内旅行が伸び悩む中、訪日外国人数は2016年に政府目標を大幅に前倒しで達成
- 2017年の訪日外国人総計は2,869万人（前年比+19.3%）、2018年1月～8月は2,130万人（前年比+12.6%）で、過去最速ペースで2,000万人を突破 （出所）日本政府観光局公表資料

## 訪日外国人数の推移



（出所）政府公表「明日の日本を支える観光ビジョン」施策集及び日本政府観光局公表資料に基づき、資産運用会社作成

## 日本人の国内宿泊施設延べ宿泊者数の推移



（出所）観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき、資産運用会社作成

## 2017年 訪日外国人の国別平均泊数

（泊）（観光・レジャー目的）

全国籍	中国	韓国	台湾	香港
5.8	6.1	3.2	5.1	5.6
米国	英国	ドイツ	ロシア	豪州
10.0	12.7	14.1	10.3	12.8

（出所）観光庁「訪日外国人消費動向調査」に基づき、資産運用会社作成

## 【政府施策】

- 観光産業を基幹産業とすべく「**観光先進国**」に向け様々な施策により強力に後押し
- 観光庁は、新規需要開拓のため**欧米豪からの誘客**や、旅行消費拡大のため**高所得者層や長期滞在者誘客**を強化する等、**欧米豪・富裕層**など新たな市場の開拓を推進
- 「**国際観光振興法**」（注1）を改正し、公共交通事業者等に対し、多言語による情報提供促進の他に、Wi-Fi整備、洋式トイレ化等を努力義務化。**地方への来訪、滞在を促進**

（注1）正式名称：「外国人観光旅客の来訪の促進等による国際観光の振興に関する法律」

## インバウンド観光促進のための多様な魅力の対外発信強化 ～Enjoy my Japan～

- 2018年2月6日に発表された、**欧米豪**旅行者に向けたグローバルキャンペーン
- 日本政府の観光キャンペーンとしては**過去最大規模**の予算をかけ、**外国人目線**のウェブサイトやアプリを整備
- 欧米豪はじめ、世界のターゲット諸国に、**SNS**や**現地TV**を通じて**国別戦略**に基づく対外発信を推進

## MICE誘致の促進

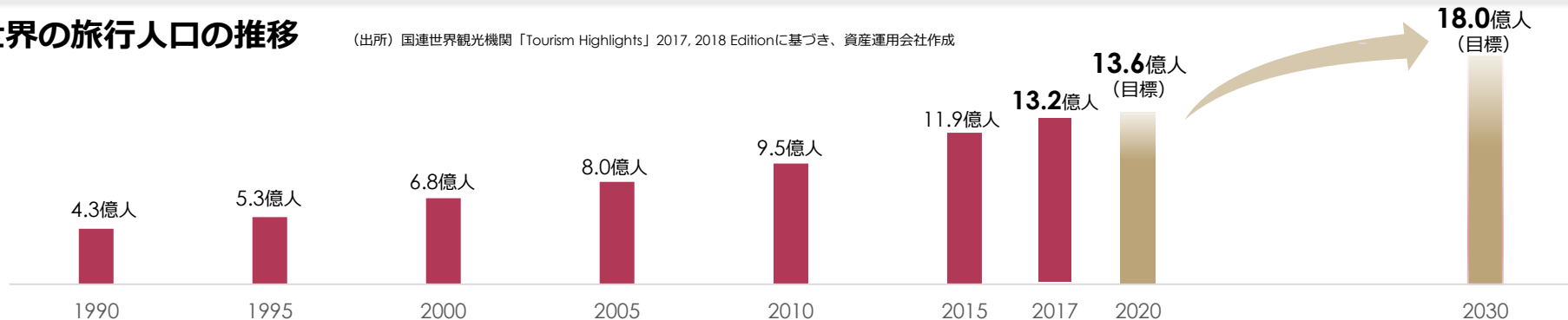
- MICE誘致の増大を目指し、2018年7月に「**MICE国際競争力強化委員会提言**」及び「**関係府省MICE支援アクションプラン2018**」を策定
- 2030年のMICE関連訪日外国人消費相当額の全体目標を**8,000億円**に設定（2016年時点 約1,500億円）
- 関係府省庁連携による**ユニークベニュー**の積極的活用、**海外広報強化**、関係府省庁施策における**MICE活用強化**を促進



- ▶ 世界の旅行人口は成長を続け、2017年では13.2億人、2030年には18億人に
- ▶ 日本近隣のアジア太平洋諸国、及びロシアの旅行消費額は高い成長水準

## 世界の旅行人口の推移

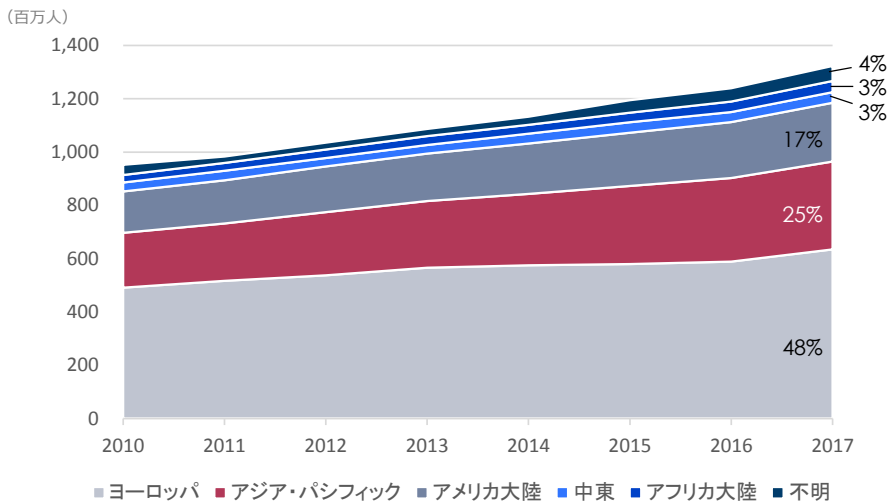
(出所) 国連世界観光機関「Tourism Highlights」2017, 2018 Editionに基づき、資産運用会社作成



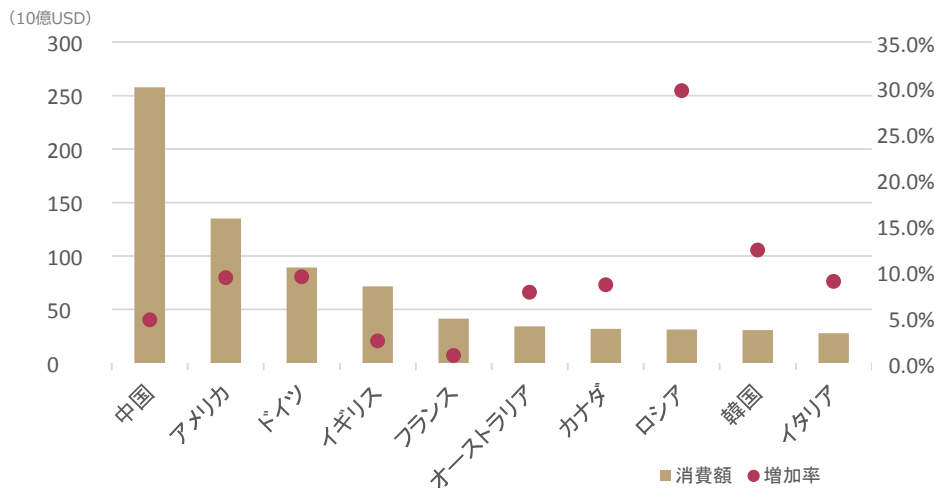
## アジア圏旅行者の成長

(出所) 国連世界観光機関「Tourism Highlights」2012~2018 Editionに基づき、資産運用会社作成

### 海外旅行者の出身地域の推移



### 2017年 出身国籍別旅行消費額と消費額増加率



アジア太平洋地域からの旅行者は、全体の4分の1に過ぎない

将来的には、アジア諸国/ロシアからの富裕層にも期待

# 森トラスト・ホテルリート投資法人の概要

---

## 日本の観光産業の成長ポテンシャルに着目

インバウンド増加に伴う多様なニーズの捕捉

欧米観光客の取込み

## インターナショナルブランドホテルを中心とする上質なホテルの積極展開

### ワールドワイドに広がる顧客基盤

- アジアのみならず、北米・欧州といった広域顧客の獲得
- 広域・豊富な顧客基盤を背景とした安定的なホテル運営

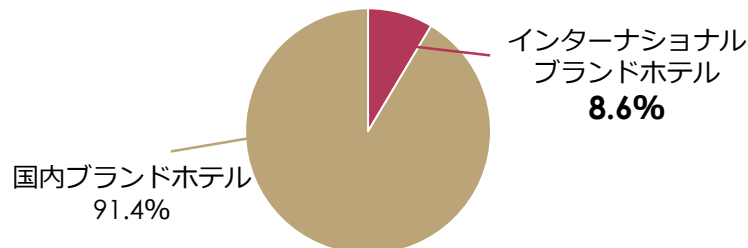
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- ブランドに信頼を寄せる世界中の会員顧客の取込み
- ブランド独自の予約システムを通じたダイレクト予約

### 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

- グローバル水準のサービスを求める世界中からの顧客へ対応
- 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

国内におけるインターナショナルブランドホテル比率は10%に満たない



(注) 週刊ホテルレストラン「2018年 日本のホテルチェーン・グループ一覧」より資産運用会社作成。同出所に記載のホテルについて集計したものであり、日本国内の全ホテルについて集計したものではありません。

■ スポンサーのホテル事業の展開



**MORI TRUST**



**MORI TRUST HOTELS & RESORTS**

森トラストグループのノウハウ  
開発力×ホテル運営・マネジメント力

連携

■ 投資機会の提供による市場活性化



**MORI TRUST HOTEL REIT**

“良質で魅力的なホテルアセット”への重点投資  
新たな“ホテル特化型リート”

開発力及び運営力の両面から支える“森トラストグループ”の品質

## Trust Quality



### 高い資産性を有するホテルの開発力

- 「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

森トラストグループのノウハウ

開発力  
×  
運営・マネジメント力



### 卓越したホテル運営・マネジメント力

- 業界トップランナーとのアライアンス
- 収益向上力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

## Trust Value

“Trust Quality”が産み出す“Trust Value”を共有するホテルアセットへの重点投資



資産性

安定性

成長性

### 資産性 × 安定性 × 成長性 を備えたホテルアセット

- 都心一等地又は世界的に著名な観光エリアに立地
- 世界中の顧客から上質・良質と評価されるクオリティ
- 日本国内のみならず世界中に広がる顧客基盤
- 実績豊富なホテル運営会社による高いホスピタリティ
- 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」割合
- 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受



「資産性×安定性×成長性」を兼ね備えたポートフォリオの構築を目指す

## エリア

「資産性」（=不動産の本質的価値）に着目

### 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

観光集客力が見込めるエリア

### “立地にこだわる”

都心・地方を問わず集客力のある  
エリアにあるもの

- 安定した集客力
- 立地の優位性による高い競争力
- 経済環境の変動による影響を軽減
- インターナショナルブランドホテルの誘致に有利

## グレード

上位4グレードに重点投資

### 重点投資対象



保有物件



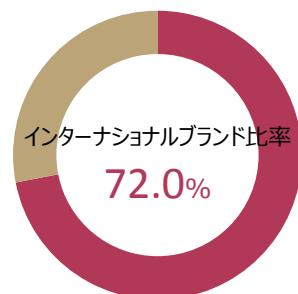
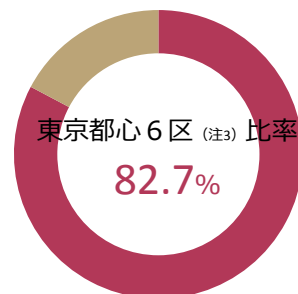
ポートフォリオ・ハイライト  
(2018年8月末現在)

物件数：4物件

取得価格合計：1,020億円

客室数合計：1,306室

物件名称	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
物件写真				
所在地	東京都千代田区 東京駅 徒歩1分	東京都中央区 東京駅 徒歩4分	大阪市淀川区 新大阪駅 徒歩1分	東京都渋谷区 新宿駅 徒歩3分
竣工年月	2008年11月	2014年2月	1997年3月 (2015年11月リニューアル)	2007年8月
取得年月日	2016年9月1日	2016年9月16日	2016年9月16日	2016年7月28日
取得価格 (百万円)	42,000	13,800	17,600	28,600
開発者	森トラスト	森トラスト	森トラスト	森トラスト
ホテルグレード	ラグジュアリー	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
客室数	200	150	332 (注1)	624
ホテル運営形態	リース	FC (注2)	FC (注2)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	森トラスト・ホテルズ&リゾート	森トラスト・ホテルズ&リゾート	相鉄ホテルマネジメント



※上記各比率は、取得価格ベースで算出した比率を記載しています。

(注1) 一棟の建物の総客室数を記載しており、他者の共有持分を含みます。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) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用権を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。  
 (注3) 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

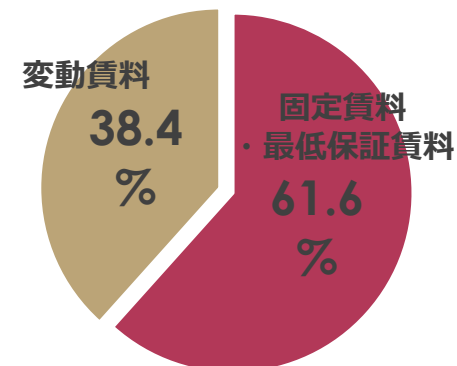
「**変動賃料** (注1) 」 : **アップサイドの成長性を享受**

「**最低保証賃料** (注2) ・ **固定賃料** (注3) 」 : **安定性を確保**



**安定性と成長性のベストミックスを追求**

ポートフォリオの賃料割合 (注4)



(2018年8月末現在)

物件名称	賃料形態	変動賃料 算出基準	固定賃料 (最低保証賃料)
シャングリ・ラ ホテル 東京	変動 年間最低保証賃料あり	売上	年間最低保証賃料 (注5) 882,700,000円
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	変動 年間最低保証賃料あり	利益	年間最低保証賃料 (注6) 310,000,000円
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	変動 年間最低保証賃料あり	利益	年間最低保証賃料 (注6) 460,000,000円
ホテルサンルートプラザ新宿	固定	-	年間固定賃料 1,304,673,360円

(注1) 「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定められる賃料をいいます。

(注2) 「最低保証賃料」とは、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合計額との差額を後に支払うとされている賃料をいいます。

(注3) 「固定賃料」とは、一定期間毎に支払うこととされている定額の賃料をいいます。

(注4) 変動賃料は、第5期に受領した賃料（シャングリ・ラ ホテル 東京、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃料総額）から、当該3物件の年間最低保証賃料を第5期運用日数にて按分して算出した値を引いた額を基に計算しています。

(注5) 毎年4月から翌年3月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、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6) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、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。

# APPENDIX

---

## NO.1 SHANGRI-LA HOTEL TOKYO



## シャングリ・ラ ホテル 東京



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

所在地 : 東京都千代田区

階数 : 地下4階/地上37階 (注1)

客室数 : 200室 (注2)

森トラスト開発

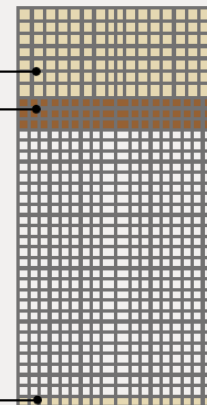
リース



[31-37F]  
ゲストルーム

[27-29F]  
ロビー/ラウンジ  
ミーティングルーム  
バンケット/スパ  
レストラン  
フィットネスクラブ  
スイミングプール

[1F]  
エントランス



### 物件特性

- 東京駅隣接、希少性の高い外資系ラグジュアリーホテル
- REIT物件では貴重な東京都千代田区丸の内内に所在
- 日本初進出となる最上級の国際ブランドホテル「シャングリ・ラ ホテル」

(注1) 丸の内トラストタワー本館及びN館全体の建物の階数を記載しています。

(注2) 販売可能客室数を記載しています。



## NO.2 COURTYARD BY MARRIOTT TOKYO STATION



## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

COURTYARD<sup>®</sup>  
Marriott  
—  
TOKYO STATION

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

所在地 : 東京都中央区

階数 : 地下3階/地上21階 (注1)

客室数 : 150室

森トラスト開発

森トラスト  
グループ運営



[5-21F] オフィス

[4F] ゲストルーム  
ライブラリーバー  
ロビー  
貸会議室

[3F] ゲストルーム  
フィットネスルーム

[2F] ゲストルーム  
[1F] エントランス  
レストラン/カフェ

### 物件特性

- 「東京」駅から徒歩4分、ビジネス・観光にも快適なアクセス
- マリオットグループの中で最大の施設数を有する中核ブランド
- 世界最大級のホテルチェーン 全世界で6,700軒以上のホテル  
会員1.1億人以上のマリオットグループの会員プログラム (注2)

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

(注2) マリオット・インターナショナルのホームページ (2018年10月10日現在)

## NO.3 COURTYARD BY MARRIOTT SHIN-OSAKA STATION



## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

COURTYARD<sup>®</sup>  
Marriott.  
SHIN-OSAKA STATION

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

所在地 : 大阪市淀川区

森トラスト開発

階数 : 地上18階 (注1)

森トラスト  
グループ運営

客室数 : 332室 (注2)



### 物件特性

- 観光およびビジネスの拠点となる「新大阪」駅より徒歩1分
- 2015年11月に「ホテルラフォーレ新大阪」から「コートヤード・バイ・マリオット」にリブランドオープン
- 全332室の客室 (注2) は、30㎡~90㎡でゆとりある広さを確保

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

(注2) 一棟の建物の総客室数を記載しており、他者の共有持分を含みます。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。



## NO.4

### HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU

## ホテルサンルートプラザ新宿



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

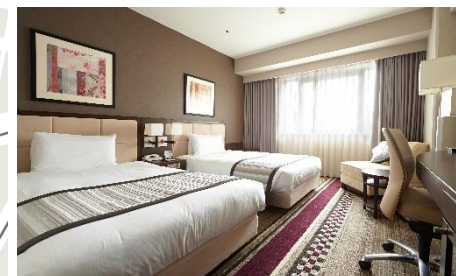
所在地 : 東京都渋谷区

階数 : 地下1階/地上14階

客室数 : 624室

森トラスト開発

リース



### 物件特性

- 日本一の平均乗降数を誇るターミナル駅「新宿」駅から徒歩3分
- プラザの名を冠するサンルートホテルチェーンの旗艦ホテル
- レストラン、バー、会議室を備える宿泊主体型ホテル

## 森トラストグループの長年にわたる大型複合開発やホテル開発・運営実績

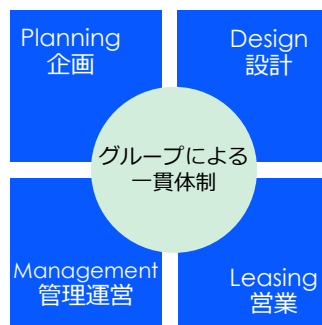


## 森トラストグループの“資産性”へのこだわり

- 選択と集中～厳選された立地における開発実績
- 品質重視の施設づくり～最先端の機能性
- 持続可能な先進的な街づくり～防災・環境性能



### 不動産開発体制 蓄積したノウハウの活用



東京駅を基点とする日本を代表するビジネス・商業エリア



丸の内トラストシティ  
シャングリ・ラ ホテル 東京  
(リース)



京橋トラストタワー  
コートヤード・バイ・マリオット  
東京ステーション

(注) 上記記載の物件は、2018年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。



## 森トラストグループの長年にわたるホテル開発・運営実績

第Ⅰステージ 1973年～1996年 森トラスト・ホテル＆ リゾートの創業	第Ⅱステージ 1997年～2004年 日本の歴史あるホテル との提携	第Ⅲステージ 2005年～2012年 インターナショナルブランドホテル の展開	第Ⅳステージ 2013年～2015年 多角的な開発・運営による 新たな経営手法の開拓	第Ⅴステージ 2016年～ 日本の観光先進国としての地位確立を 目指し、新たな価値を創造
総合リゾートホテル ラフォーレ修善寺 1976年開業	万平ホテル 1997年資本・経営参加	シャングリ・ラ ホテル 東京 2009年誘致	東京マリオットホテル 2013年開業	翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都 2015年開業
リゾートホテル ラフォーレ南紀白浜 1999年開業	コンラッド東京 2005年開業	ウェスティンホテル仙台 2010年開業	コートヤード・バイ・ マリオット 東京ステーション 2014年開業	コートヤード・バイ・ マリオット 新大阪ステーション 2015年開業

## 業界トップランナーとのアライアンス（連携）

- 多彩なインターナショナルブランドホテルとの連携
  - 世界最大級のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルやシャングリ・ラ ホテルズ&リゾートとの連携により、付加価値のあるホテル開発・運営に取り組む
  - 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る
- インターナショナルブランドホテルの強み

ホテルチェーン	Mariott International	Shangri-la Hotels & Resorts	HILTON WORLDWIDE
ブランド数	30	5	14
ブランド別	マリオット、コートヤード・バイ・マリオット、ウェスティン、ラグジュアリーコレクション、JWマリオット等	シャングリ・ラ ホテル、ホテルジェン、ケリーホテル 等	コンラッド、ヒルトン、ウォルドーフ・アストリア 等
軒数/客室数	6,700軒以上/125万室以上	100軒以上/4万室以上	5,400軒以上/87.9万室以上
展開国・地域数	130	22	106
会員数	1億1000万人以上	400万人以上	約7,800万人
森トラストグループ開発ホテルのブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京マリオットホテル</li> <li>● コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション</li> <li>● コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション</li> <li>● ウェスティンホテル仙台</li> <li>● 翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● シャングリ・ラ ホテル 東京（リース）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コンラッド東京</li> </ul>

※赤字は日本初進出

（出所）各ホテルチェーンのホームページ（2018年10月10日現在）上の公表数値を基に資産運用会社作成

ワールドワイドに広がる顧客基盤

会員組織や予約システム利用のダイレクト予約

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

（注）上記記載の物件は、2018年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

(単位:千円)

## 貸借対照表 (2018年8月31日)

<b>流動資産</b>	5,207,777	<b>流動負債</b>	17,731,756
現金及び預金	3,541,621	営業未払金	115,973
信託現金及び信託預金	1,664,811	短期借入金	17,000,000
前払費用	1,324	未払金	108,170
繰延税金資産	19	未払費用	37,827
<b>固定資産</b>	101,206,222	未払分配金	6,412
有形固定資産	101,194,052	未払法人税等	1,001
信託建物	16,819,776	未払消費税等	59,844
減価償却累計額	▲ 1,277,115	前受金	401,907
信託構築物	5,640	預り金	620
減価償却累計額	▲ 3,154	<b>固定負債</b>	37,054,473
信託工具、器具及び備品	4,522	長期借入金	32,500,000
減価償却累計額	▲ 64	預り敷金及び保証金	4,554,473
信託土地	85,644,447	<b>負債合計</b>	54,786,229
無形固定資産	2,170	<b>投資主資本</b>	51,627,769
ソフトウェア	2,170	出資総額	50,000,000
投資その他の資産	10,000	剰余金	1,627,769
差入敷金及び保証金	10,000	当期末処分利益	1,627,769
<b>資産合計</b>	106,413,999	<b>純資産合計</b>	51,627,769
		<b>負債純資産合計</b>	106,413,999

## 損益計算書 (2018年3月1日～2018年8月31日)

<b>営業収益</b>	2,409,917
貸貸事業収入	2,409,917
<b>営業費用</b>	684,843
貸貸事業費用	555,316
資産運用報酬	91,170
資産保管及び一般事務委託手数料	11,959
役員報酬	3,600
その他営業費用	22,796
<b>営業利益</b>	1,725,074
<b>営業外収益</b>	52
受取利息	23
受取保険金	28
その他	0
<b>営業外費用</b>	96,387
支払利息	96,387
<b>経常利益</b>	1,628,740
<b>税引前当期純利益</b>	1,628,740
法人税、住民税及び事業税	1,004
法人税等調整額	▲ 6
<b>当期純利益</b>	1,627,741
前期繰越利益	27
<b>当期末処分利益</b>	1,627,769

# 物件収支（第5期）

項目	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	ポートフォリオ 合計
	第5期	第5期	第5期	第5期	第5期
運用期間 (自)	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日
(至)	2018年8月31日	2018年8月31日	2018年8月31日	2018年8月31日	2018年8月31日
運用日数 (日)	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収支（千円）					
不動産賃貸事業収益 ①	1,018,116	367,790	371,674	652,336	2,409,917
不動産賃料収入	1,018,116	367,790	371,674	652,336	2,409,917
不動産賃貸事業費用 ②	243,873	68,526	68,710	174,205	555,316
公租公課	133,747	23,093	14,983	64,496	236,321
損害保険料	1,313	346	616	889	3,166
修繕費	-	363	2,241	-	2,605
減価償却費 ③	108,612	44,523	50,668	108,619	312,423
その他	200	200	200	200	800
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	774,242	299,263	302,964	478,131	1,854,601
NOI ⑤=④+③	882,855	343,786	353,632	586,750	2,167,025
NOI利回り（年換算） (注)	4.2%	4.9%	4.0%	4.1%	4.2%
取得価格 (百万円)	42,000	13,800	17,600	28,600	102,000

(注) 第5期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

# 有利子負債一覧 (第5期末)

(2018年8月末現在)

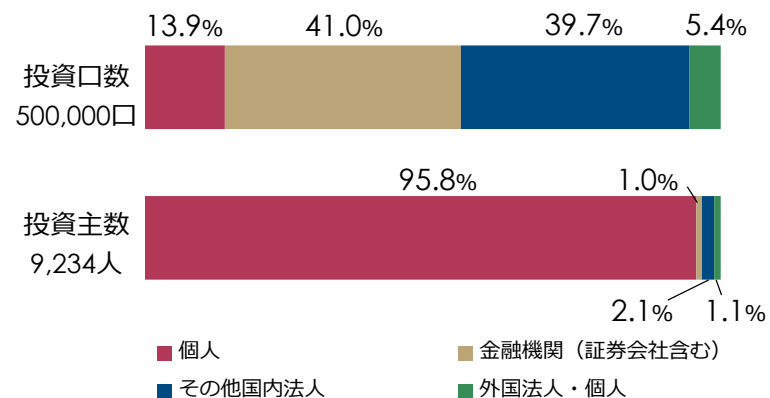
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
短期	三井住友信託銀行	4,500	基準金利(注)+0.20%	2017年11月30日	2018年11月30日	期限一括返済 無担保 無保証 変動金利
	三菱UFJ銀行	4,500	基準金利(注)+0.20%	2017年11月30日	2018年11月30日	
	みずほ銀行	3,500	基準金利(注)+0.20%	2017年11月30日	2018年11月30日	
	三井住友銀行	3,500	基準金利(注)+0.20%	2017年11月30日	2018年11月30日	
	信金中央金庫	1,000	基準金利(注)+0.20%	2017年11月30日	2018年11月30日	
	小計	17,000				
長期	みずほ銀行	7,000	0.36750%	2016年11月30日	2019年11月29日	期限一括返済 無担保 無保証 固定金利
	三井住友銀行	5,500	0.36750%	2016年11月30日	2019年11月29日	
	みずほ信託銀行	2,000	0.36750%	2016年11月30日	2019年11月29日	
	みずほ銀行	1,000	0.38750%	2017年11月30日	2020年11月30日	
	三井住友銀行	1,000	0.38750%	2017年11月30日	2020年11月30日	
	りそな銀行	1,000	0.37750%	2017年11月30日	2020年11月30日	
	三井住友信託銀行	3,000	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	
	三菱UFJ銀行	3,000	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	
	日本政策投資銀行	1,500	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	
	三井住友信託銀行	500	0.53250%	2017年11月30日	2022年11月30日	
	三菱UFJ銀行	500	0.53250%	2017年11月30日	2022年11月30日	
	日本生命保険	1,000	0.55565%	2017年11月30日	2023年5月31日	
	みずほ銀行	2,000	0.63750%	2016年11月30日	2023年11月30日	
	三井住友銀行	2,000	0.63750%	2016年11月30日	2023年11月30日	
	日本政策投資銀行	1,500	0.63750%	2016年11月30日	2023年11月30日	
	小計	32,500				
	合計	49,500				

(注)「基準金利」は全銀協1か月日本円TIBORです。

## 投資主構成

(2018年8月末現在)

	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数 (口)	69,395	204,969	198,664	26,972	500,000
	13.9%	41.0%	39.7%	5.4%	100%
投資主数 (人)	8,844	92	194	104	9,234
	95.8%	1.0%	2.1%	1.1%	100%



## 主要な投資主の状況（上位11社）

(2018年8月末現在)

名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
森トラスト株式会社	164,000	32.8%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	73,397	14.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	47,217	9.4%
森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	20,000	4.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	14,404	2.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,997	2.6%
株式会社京都銀行	6,427	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	6,363	1.3%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,750	0.8%
富国生命保険相互会社	3,500	0.7%
大和信用金庫	3,500	0.7%
合計（上位11社）	355,555	71.1%

## 森トラストグループによるセイムポート出資

(2018年8月末現在)

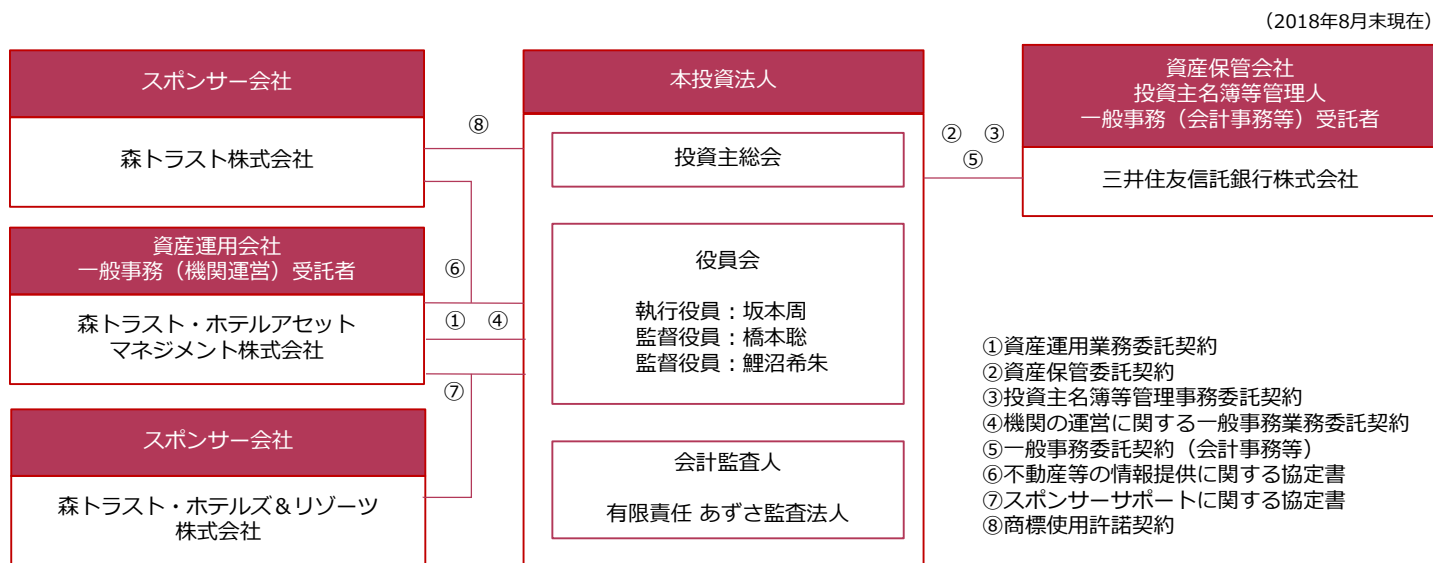
森トラストグループの所有比率

36.8%

森トラスト 164,000口  
森トラスト・ホテルズ&リゾート 20,000口

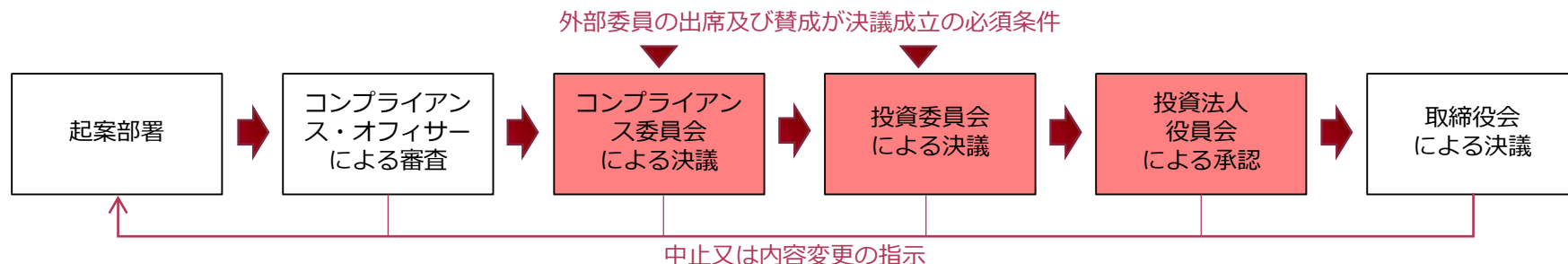


## 投資法人の概要



## 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー

- 投資委員会及びコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員（外部委員）として選任
- 利害関係者取引となる場合→コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成及び投資法人役員会の承認が必要

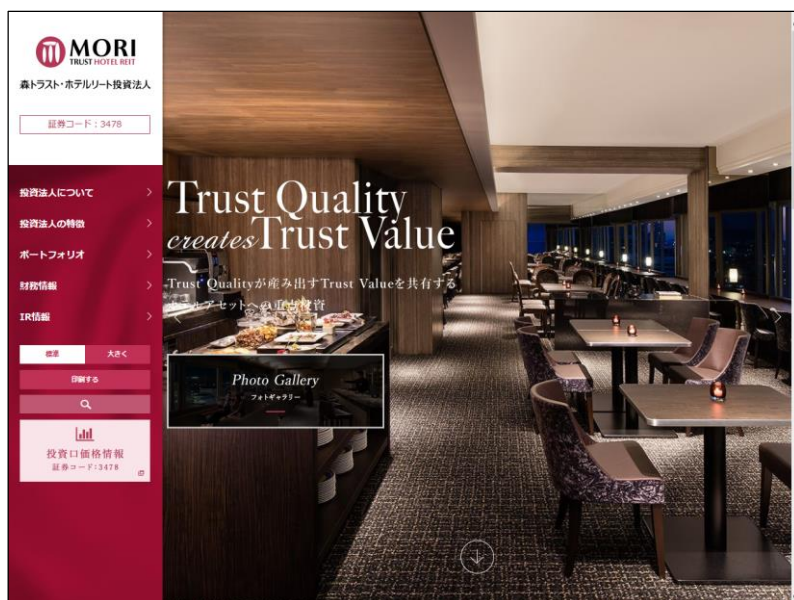


## 資産運用会社の概要

(2018年8月末現在)

運用会社名	森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社	
代表者	代表取締役社長 坂本 周	
設立	2015年8月20日	
資本金	2億円	
株主構成	森トラスト株式会社	90%
	森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	10%
登録・免許等	金融商品取引業者登録：関東財務局長（金商）第2881号 宅地建物取引業免許：東京都知事（1）第98353号 宅地建物取引一任代理等認可：国土交通大臣認可第97号 一般社団法人投資信託協会入会	

## 本投資法人のWEB紹介



URL <http://www.mt-hotelreit.jp/>

- 本投資法人に関する様々な情報をタイムリーに配信
- 保有物件の詳細情報について、豊富な写真とともに掲載
- スマートフォンからも快適に閲覧可能

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせのうえ、投資勧誘資料を入手し、その内容を十分にお読み下さい。なお、経済情勢、金利情勢、投資口価格に対する需給状況等によって、投資主が損失を被る場合があります。投資の決定におかれましては、お客様の個別の状況等にも十分ご留意頂き、お客様の最終判断にて行って頂きますよう、お願い致します。

本資料で提供される情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、または株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程その他諸規則で要請される開示書類または運用報告書ではありません。

本資料に記載される情報には、本投資法人の財政状態及び業績に関する将来予測の記述が含まれる場合があります。これらの将来予測の記述には一定のリスク及び不確実性を前提とした部分も含まれており、今後の環境の変化等により、実際の結果と異なる可能性があることにご留意下さい。

本資料の内容に関しては、情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、事前の通知を行うことなく、変更または廃止される場合があります。

本資料の内容に関しては、本投資法人に無断で転載、使用、複製、配布、改変等を行うことができません。

(連絡先)

資産運用会社：森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社

TEL：03-6435-7290