



# 森トラスト・ホテルリート投資法人

(証券コード：3478)

第4期（2018年2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4期（2018年2月期）決算概要

運用ハイライト	3
第4期（2018年2月期）決算概要	4
第4期（2018年2月期）個別物件運営実績【対前年同期】	5
第4期（2018年2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4期）	9
第5期（2018年8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
地域別訪日外国人数の推移・訪日外国人の国別平均泊数	17
民泊新法（住宅宿泊事業法）の施行	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4期）	32
物件収支（第4期）	33
有利子負債一覧（第4期末）	34
投資主の状況（第4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4期（2018年2月期）決算概要

---

## 1口当たり分配金

### 第4期（2018年2月期）実績

**3,067円**  
(予想比+57円)

営業収益	2,306百万円 (予想比+17百万円)
不動産賃貸事業損益	1,763百万円 (予想比+18百万円)
NOI	2,075百万円 (予想比+18百万円)
当期純利益	1,533百万円 (予想比+28百万円)

## ホテル運営状況

### ■訪日外国人旅行者数

- ・2018年1月～2月 計 501万人 (前年比+15.7%)
- ・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4期賃料算出基準期間：2017年6月～2017年11月)

#### CY東京 (第4期平均)

#### CY新大阪 (第4期平均)

客室稼働率	96.2%	客室稼働率	94.0%
ADR	24,021円	ADR	18,346円
RevPAR	23,116円	RevPAR	17,269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)	133 億円
NOI利回り (注3)	4.1 %
償却後利回り (注4)	3.5 %
客室数	1,306 室

## Debt

有利子負債	495 億円
LTV (注5)	46.6 %
固定借入比率	65.7 %
平均利率	0.39 %
平均借入残存期間	2.3 年

## Equity

1口当たり純資産額	103,067 円
1口当たりNAV (注6)	129,863 円
P / NAV (注7)	1.11 ×
時価総額 (注8)	718 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9)	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4期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第4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) 1口当たりNAV = (期末純資産 + 含み益) ÷ 発行済投資口数

(注7) P/NAV = 2018年2月28日終値の投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

(注8) 時価総額 = 投資口価格 (2018年2月28日終値) × 発行済投資口数

(注9) 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：3,067円（予想比 +57円）

（百万円）

項目	第4期 (2018年2月期) 実績	第4期 (2018年2月期) 予想	差異	第3期 (2017年8月期) 実績	差異
営業収益	2,306	2,289	17	2,302	4
不動産賃貸事業収益 ①	2,306	2,289	17	2,302	4
シャングリ・ラ	893	903	▲ 9	949	▲ 55
CY東京	355	332	22	328	27
CY新大阪	406	401	4	372	33
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	681	688	▲ 6	678	3
不動産賃貸事業費用 ②	543	544	▲ 0	542	1
(うち減価償却費) ③	312	312	▲ 0	312	0
その他営業費用	137	143	▲ 5	135	2
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,763	1,744	18	1,759	3
NOI ④+③	2,075	2,057	18	2,071	3
営業利益	1,625	1,601	24	1,624	1
経常利益	1,534	1,506	28	1,535	▲ 1
当期純利益	1,533	1,505	28	1,534	▲ 1
分配金総額	1,533	1,505	28	1,535	▲ 1
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,067	3,010	57	3,070	▲ 3

## 主な差異要因

(第4期予想比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+17百万円
シャングリ・ラ	▲ 9百万円
CY東京	+22百万円
CY新大阪	+4百万円
サンルート	固定賃料のため、差異なし
■ 営業費用	
その他営業費用	▲ 5百万円
■ 営業外費用	
支払利息の減少	▲ 3百万円

(第3期実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+4百万円
シャングリ・ラ	▲ 55百万円
CY東京	+27百万円
CY新大阪	+33百万円
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	+1百万円
その他営業費用	+2百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+1百万円

# 第4期（2018年2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2期(運用期間：2016年9月1日～2017年2月28日)

賃料算出基準月	2016年						第2期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2016年			2017年			
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	146	136	140	121	139	181	865

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第2期(運用期間：2016年9月16日～2017年2月28日)

賃料算出基準月	2016年						第2期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	87.3%	86.6%	78.8%	86.2%	95.7%	98.5%	88.8%
ADR（円）	24,590	24,011	22,306	23,628	26,011	23,372	23,988
RevPAR（円）	21,475	20,805	17,585	20,362	24,886	23,030	21,352
賃料計上月	2016年			2017年			第2期 合計
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	24	50	35	46	65	52	276
(参考) 2016年9月1日より保有していると仮定し、9月賃料を月換算した値に置換えた合計額 →							301

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第2期(運用期間：2016年9月16日～2017年2月28日)

賃料算出基準月	2016年						第2期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	82.1%	87.6%	87.0%	74.9%	87.7%	94.2%	85.6%
ADR（円）	17,870	20,243	19,201	18,192	19,629	19,479	19,111
RevPAR（円）	14,672	17,732	16,708	13,635	17,221	18,345	16,399
賃料計上月	2016年			2017年			第2期 合計
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	24	71	61	44	69	76	348
(参考) 2016年9月1日より保有していると仮定し、9月賃料を月換算した値に置換えた合計額 →							372

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

2017年						第4期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2017年			2018年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
160	135	152	133	140	170	893

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

2017年						第4期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
97.5%	96.2%	94.1%	94.5%	96.5%	98.2%	96.2%
24,045	22,529	21,118	23,490	27,051	25,942	24,021
23,441	21,662	19,874	22,206	26,103	25,469	23,116
2017年			2018年			第4期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
57	53	49	55	73	66	355

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

2017年						第4期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
90.3%	97.0%	94.9%	87.6%	96.7%	97.4%	94.0%
16,896	18,252	18,486	17,985	18,983	19,456	18,346
15,260	17,702	17,540	15,753	18,349	18,956	17,269
2017年			2018年			第4期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
53	68	69	61	77	75	406

(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4期（2018年2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
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
賃料（百万円）	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
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
賃料（百万円）	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
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
賃料（百万円）	66	45	44	73	83	58	372

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

2017年						第4期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2017年				2018年		第4期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
160	135	152	133	140	170	893

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

2017年						第4期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
97.5%	96.2%	94.1%	94.5%	96.5%	98.2%	96.2%
24,045	22,529	21,118	23,490	27,051	25,942	24,021
23,441	21,662	19,874	22,206	26,103	25,469	23,116
2017年				2018年		第4期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
57	53	49	55	73	66	355

第4期(運用期間：2017年9月1日～2018年2月28日)

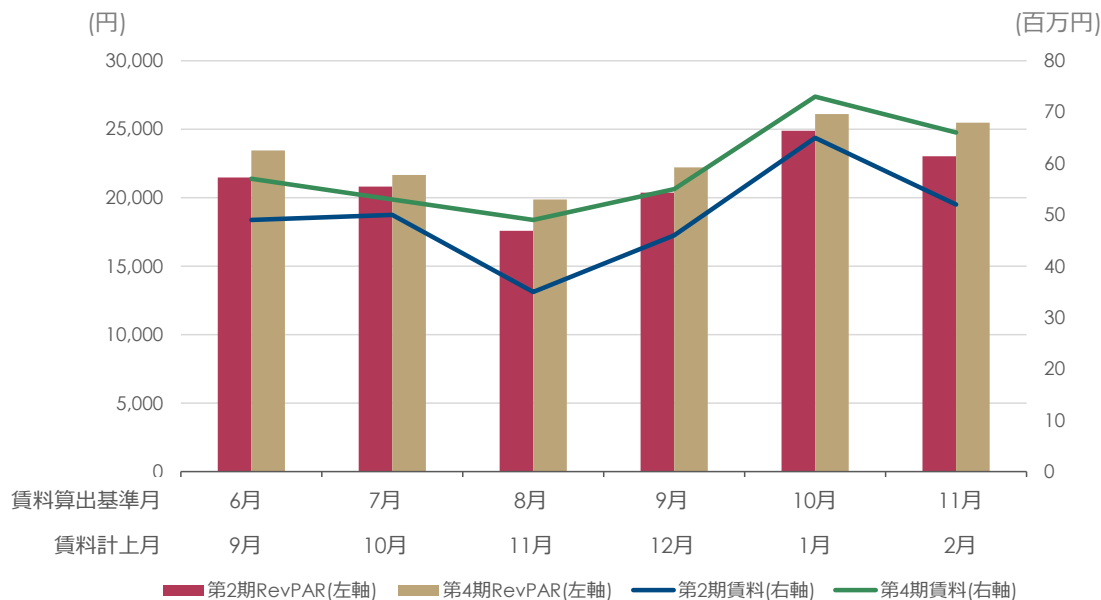
2017年						第4期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
90.3%	97.0%	94.9%	87.6%	96.7%	97.4%	94.0%
16,896	18,252	18,486	17,985	18,983	19,456	18,346
15,260	17,702	17,540	15,753	18,349	18,956	17,269
2017年				2018年		第4期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
53	68	69	61	77	75	406

(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4期の主要指標の推移（前年同期比）



	第4期平均	前年同期比
客室稼働率	96.2 %	+7.4 pt
ADR	24,021 円	+33 円
RevPAR	23,116 円	+1,764 円

賃料	第4期合計	前年同期比(注)
第4期実績	355 百万円	+53 百万円
第4期予想	332 百万円	
差異	+22 百万円	

(注) 2016年9月1日より物件を保有していると仮定し、2016年9月の賃料を月換算した値に置換えた第2期賃料合計額と、第4期賃料合計額との差額を記載

## 第4期実績

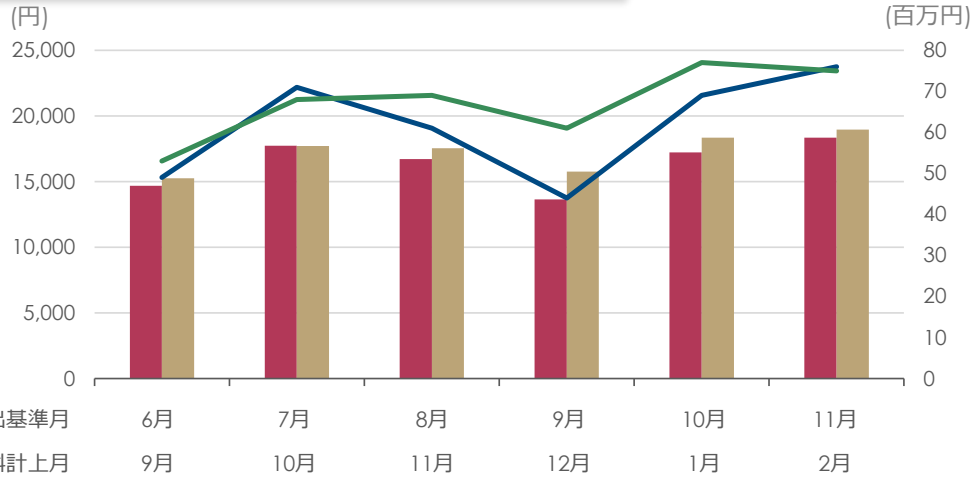
- 宿泊部門は稼働率・ADRともに高水準で推移  
稼働率：第4期平均 **96.2 %** 前年同期比 **+7.4 pt**  
ADR：第4期平均 **24,021 円** 前年同期比 **+0.1 %**
- マリオット会員の取込は引き続き好調で、ダイレクト予約比率が更に増加
- その他部門では会議室が堅調、レストランは弱含み

## 第5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
- レストラン部門は足許回復基調にあり、引き続き顧客ニーズ把握を精緻化し、適正なプラン提供による売上増加を指向



## 第4期の主要指標の推移（前年同期比）



賃料算出基準月  
賃料計上月

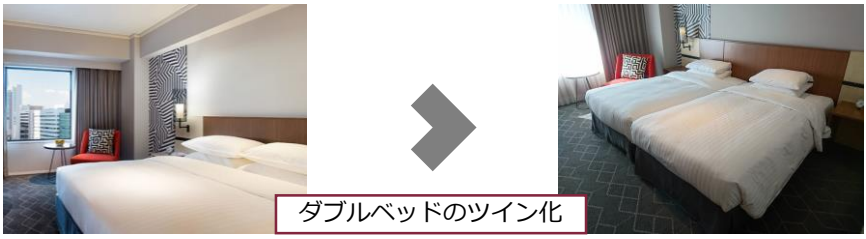
■ 第2期RevPAR(左軸) ■ 第4期RevPAR(左軸) — 第2期賃料(右軸) — 第4期賃料(右軸)

	第4期平均	前年同期比
客室稼働率	94.0 %	+8.4 pt
ADR	18,346 円	▲765 円
RevPAR	17,269 円	+870 円

賃料	第4期合計	前年同期比(注)
第4期実績	406 百万円	+33 百万円
第4期予想	401 百万円	
差異	+4 百万円	

(注) 2016年9月1日より物件を保有していると仮定し、2016年9月の賃料を月換算した値に置換えた第2期賃料合計額と、第4期賃料合計額との差額を記載

## ■ 取組み事例：一部客室のツイン・トリプルベッド化



### 第4期実績

- 稼働率が前年同期と比べ大幅に向上  
稼働率：第4期平均 **94.0 %** 前年同期比 **+8.4 pt**  
ADR：第4期平均 **18,346 円** 前年同期比 **▲4.0 %**
- 稼働率を重視しRevPARを向上させる取組みが着実に奏功

### 第5期以降の取組み

- 更なるレジャー需要を取り込むことによる稼働率・ADR向上を目的として、3月にツイン・トリプルの部屋を増設
- 昨年度から強化した国内外代理店営業に加え、マリオットのセールスツール等も更に活用し、営業力を強化

# 期末不動産鑑定評価額（第4期）

物件名称	鑑定評価機関	第4期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第4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3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	+2,700	3.4%	▲ 0.1pt	3.1%	3.6%	41,891	5,508	42,000	44,700
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	15,800	+700	3.9%	-	3.6%	4.1%	13,730	2,069	13,800	15,100
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%	17,512	3,687	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	30,500	+800	3.8%	▲ 0.1pt	3.6%	4.0%	28,366	2,133	28,600	29,700
合計	-	114,900	+4,200	-	-	-	-	101,501	13,398	102,000	110,700

1口当たりNAV (注1)

129,863円

P / NAV (注2)

1.11

(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2月28日終値の投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

分配金予想：3,150円

(百万円)

項目	第5期 (2018年8月期) 予想	第4期 (2018年2月期) 実績	差異	第3期 (2017年8月期) 実績	差異
営業収益	2,367	2,306	61	2,302	65
不動産賃貸事業収益 ①	2,367	2,306	61	2,302	65
シャングリ・ラ	999	893	106	949	50
CY東京	355	355	0	328	27
CY新大阪	360	406	▲45	372	▲12
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	692	681	11	678	14
不動産賃貸事業費用 ②	562	543	18	542	19
(うち減価償却費) ③	312	312	0	312	0
その他営業費用	130	137	▲7	135	▲5
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,805	1,763	42	1,759	45
NOI ④+③	2,117	2,075	42	2,071	45
営業利益	1,675	1,625	49	1,624	50
経常利益	1,576	1,534	41	1,535	40
当期純利益	1,575	1,533	41	1,534	40
分配金総額	1,575	1,533	41	1,535	40
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	3,150	3,067	83	3,070	80

## 主な差異要因

(第4期実績比)

■営業収益	
不動産賃貸事業収益	+61百万円
シャングリ・ラ	+106百万円
CY東京	+0.4百万円
CY新大阪	▲45百万円
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	+18百万円
公租公課の増加	+12百万円
修繕費の増加	+6百万円
その他営業費用	▲7百万円
■営業外費用	
支払利息の増加	+7百万円

(第3期実績比)

■営業収益	
不動産賃貸事業収益	+65百万円
シャングリ・ラ	+50百万円
CY東京	+27百万円
CY新大阪	▲12百万円
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	+19百万円
公租公課の増加	+12百万円
修繕費の増加	+7百万円
その他営業費用	▲5百万円
■営業外費用	
支払利息の増加	+9百万円

## 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

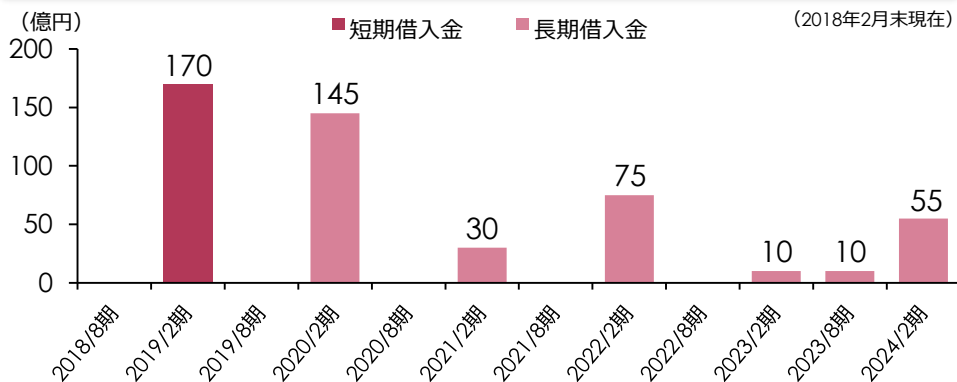
**LTV** 60%を上限の目途とし、平常時の運用においては**50%**を上限の目途

## 第4期財務ハイライト

デットファイナンスの基本方針に基づき、  
2017年11月末に短期借入金220億円のリファイナンスを実施

- 220億円のうち50億円について、固定金利の長期借入金にて調達
- 新規借入先を3社（信金中央金庫、日本生命保険、りそな銀行）加え、多様な資金調達先を確保

## 返済期日の分散状況



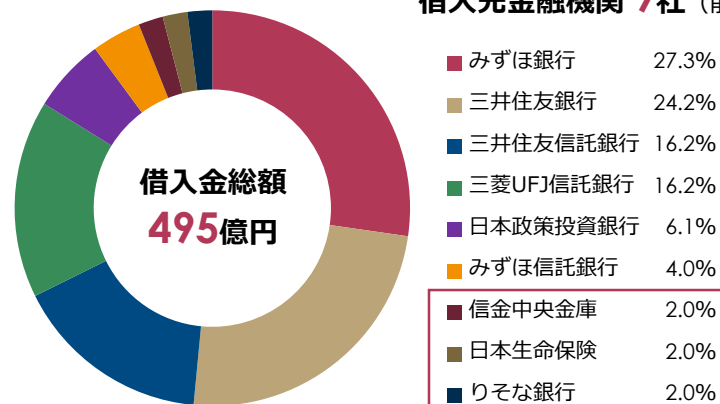
## 有利子負債の状況

項目	2017年8月期末 (第3期末)	2018年2月期末 (第4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	22,000	17,000	▲5,000
長期借入金	27,500	32,500	+5,000
投資法人債	-	-	-
LTV (期末総資産有利子負債比率)	46.5 %	46.6 %	+0.1 pt
固定借入比率	55.6 %	65.7 %	+10.1 pt
平均利率	0.36 %	0.39 %	+0.03 pt
平均借入残存期間	2.1 年	2.3 年	+0.2 年

## 借入先の分散状況

(2018年2月末現在)

### 借入先金融機関 9社 (前期比+3社)



第4期新規借入先

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

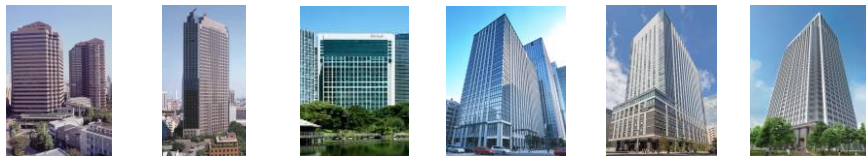
## ディベロップメント

### 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 丸の内トラストタワー 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	管理運営面積	保有土地面積
174施設	156万㎡	490万㎡

2017年6月末現在（総施設数は2017年12月末現在）

### 複合施設開発の中で、“都市施設”としてのホテルを誘致



### 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&リゾーツ等、複数のホテルブランドと連携
- 日本初進出のインターナショナル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
	日本初	日本初	日本初
	シャングリ・ラ ホテル 東京 (リース)	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2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。

## 大都市圏でのホテル展開 (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



## マリオットホテルへのリブランド5ホテル

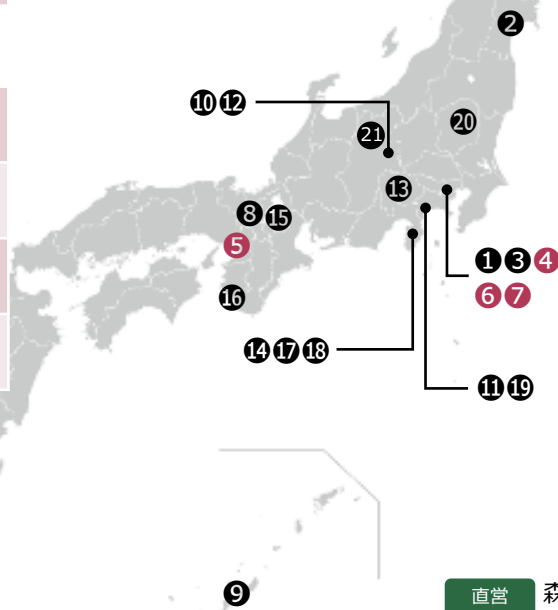
⑫	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
⑬	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
⑭	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
⑮	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
⑯	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC



ラフォーレホテルズ&リゾートのうち、軽井沢・山中湖・修善寺・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

## 地方でのホテル展開

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



## ラフォーレホテルズ&リゾート

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



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

(出所) 森トラストグループの2018年2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2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。

## 都心及び地方の両エリアにおいて、新規ホテル開発を推進

### 東京都心

東京ワールドゲート内ホテル計画

①東京エディション虎ノ門



2020年春～夏 開業予定

EDITION

②東京エディション銀座



2020年春～夏 開業予定

EDITION

③赤坂二丁目



2022年度 竣工予定

今後の開発プロジェクト	17件
東京都心	3件
地方	14件

### 地方

- ④札幌大通公園
- ⑤軽井沢塩沢
- ⑥軽井沢東雲
- ⑦飛騨高山
- ⑧白馬咲花
- ⑨箱根中強羅
- ⑩箱根強羅
- ⑪熱海来宮
- ⑬奈良登大路 奈良県「古城園周辺地区保存管理・活用事業」
- ⑭長崎南山手
- ⑯沖縄富着



奈良県「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」内

⑫JW Marriottホテル奈良



2020年春 開業予定

JW MARRIOTT

⑰イラフSUI ラグジュアリー  
コレクションホテル 沖縄宮古

⑮ヒルトン沖縄瀬底リゾート(仮称)



2020年 開業予定



2018年 開業予定

Hilton

(出所) 森トラストグループの2018年2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2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

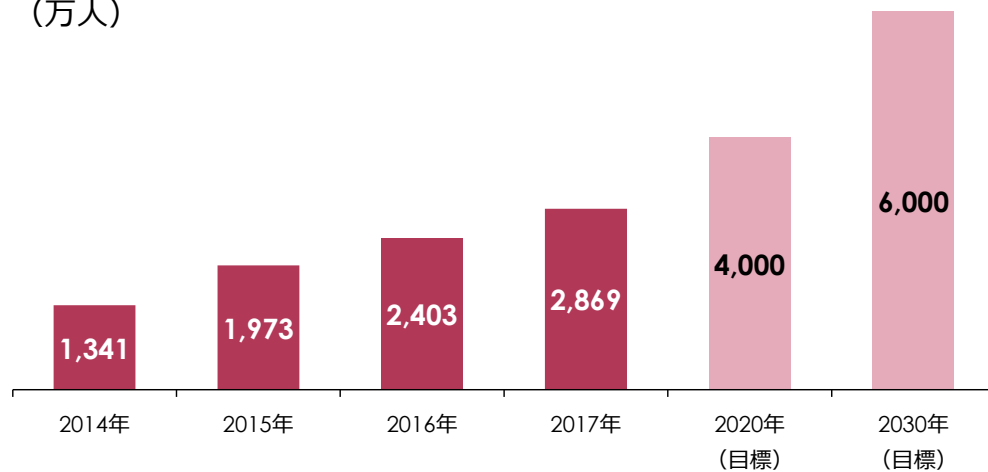
---



- 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
- 2018年2月の訪日外国人数は250.9万人（前年同月比+23.3%）、2017年総計は2,869万人（前年比+19.3%）

## 訪日外国人数の推移

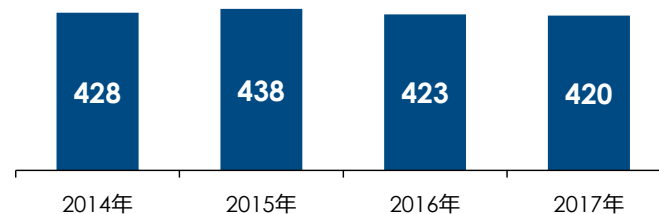
（万人）



（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

（百万人泊）



（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

## 【政府施策】

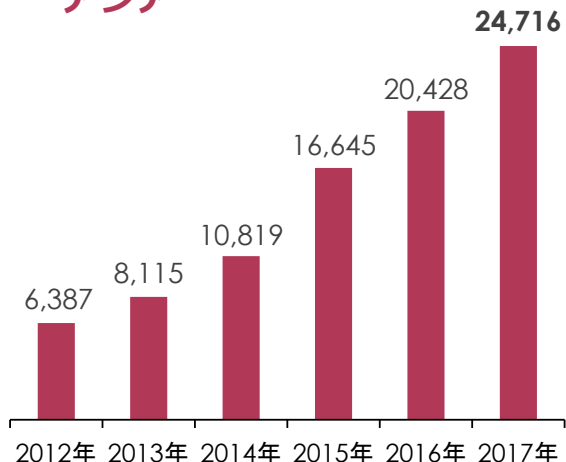
- 観光産業を基幹産業とすべく「**観光先進国**」に向け様々な施策により強力に後押し
- 観光庁は「3年訪日プロモーション方針」を策定し、新規需要開拓のため**欧米豪からの誘客**や、旅行消費拡大のため**高所得者層や長期滞在者誘客**を強化する等、**欧米豪・富裕層**など新たな市場の開拓を推進
- 「『楽しい国 日本』の実現に向けた観光資源活性化に関する検討会議」を設置し、「**コト消費**」への需要の高まりを踏まえ、**体験型観光**への消費を促進する施策を検討

- アジアだけでなく北米・欧州からのインバウンドも着実に増加
- 観光先進国を目指すためには滞在期間が長い欧米豪観光客の取込みが必須

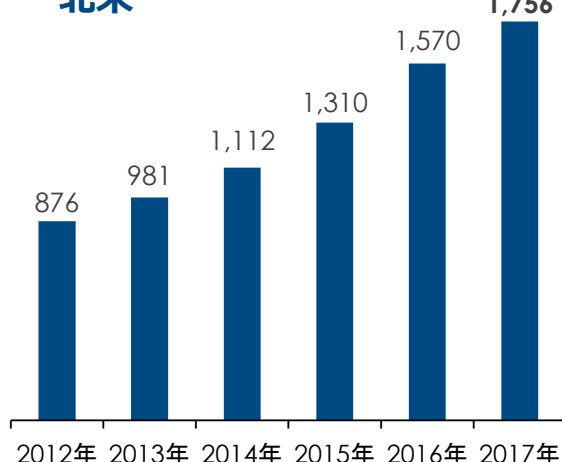
## 地域別訪日外国人数の推移（千人）

（出所）日本政府観光局公表資料に基づき、資産運用会社作成

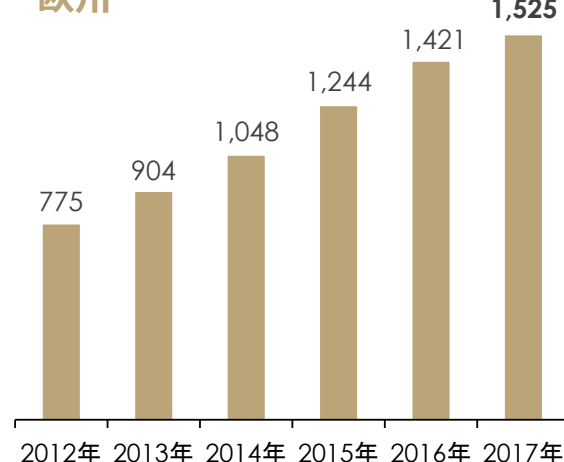
### アジア



### 北米



### 欧州



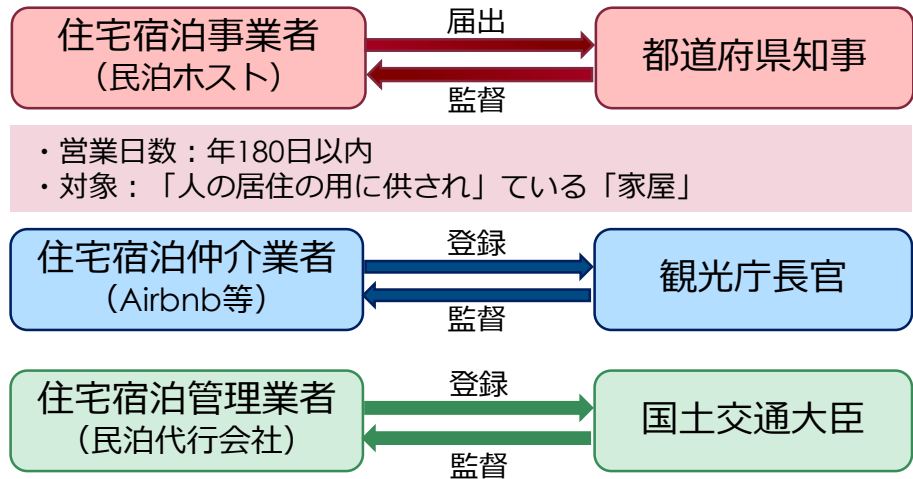
## 2017年 訪日外国人の国別平均泊数（観光・レジャー目的）

（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

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

- 民泊の適正なる運営のため、“民泊新法”が2018年6月に施行予定
- 急増するインバウンドへの宿泊場所を供給すると共に、違法民泊を取締り、民泊事業の適正化を推進

## ■ 民泊新法の概要



**[政府による規制]**

- ・各事業者に対し届出/登録を義務化
- ・違反した場合、罰則規定有り

**[民間業者の追従]**

Airbnb、HomeAway等大手民泊仲介サイトも、政府の規制への協力を表明



**“ヤミ民泊”の取締りへ**

## ■ 地方自治体、個別マンションでの規制事例

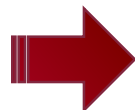
### ■ 東京都大田区の民泊規制条例

- ・2016年1月に日本で初めて特区民泊を導入
  - ・2017年12月に全国に先駆けて、独自の条例を制定（住居専用地域では、通年で民泊を禁止）
- ⇒その他自治体も、独自の条例策定へ

### ■ 分譲マンションにおける民泊への対応状況調査

決議あり		決議なし
禁止方針	容認方針	
80.5%	0.3%	19.1%

(出所) 一般社団法人マンション管理業協会



**国・地方自治体、民間それぞれが、運営の適正化を促進**

# 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

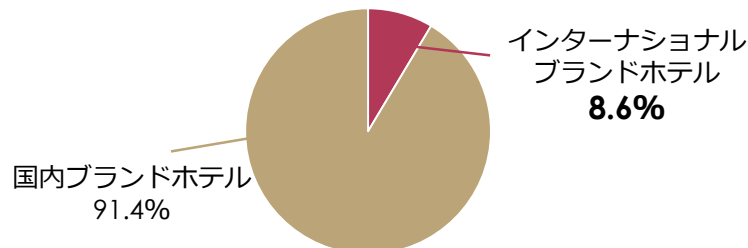
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「2017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享受

## 「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

本質的な不動産価値である「資産性」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・エリアを重視”

- 安定した集客力
- 立地の優位性による高い競争力
- 経済環境の変化による影響を軽減
- 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

価格帯やブランドの観点からホテルグレードを6つに分類し、そのうち上位4分類に重点投資



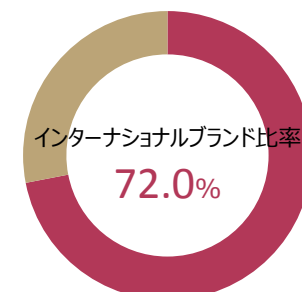
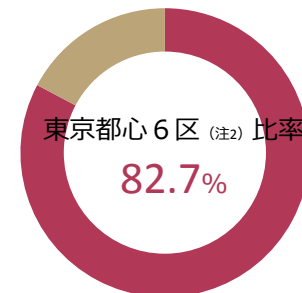
ポートフォリオ・ハイライト  
(2018年2月末現在)

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



(注1) 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2) 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

(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。



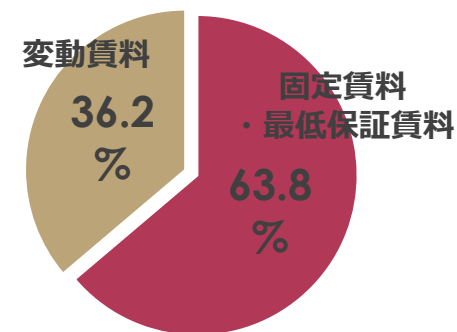
「**変動賃料** (注1) 」 : **アップサイドの成長性を享受**

「**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2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4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4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

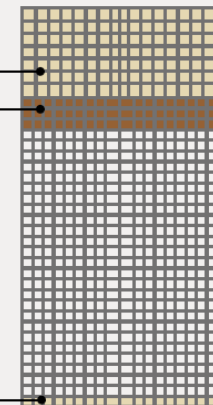
リース



[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



ラグジュアリー

アッパー  
アップスケール

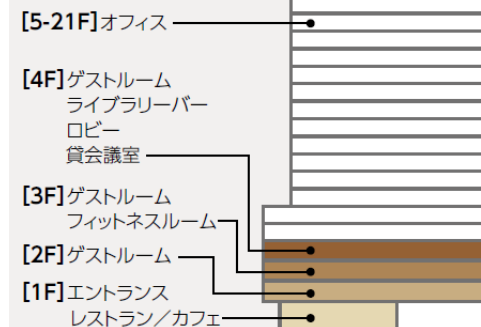
アップスケール

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



### 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6,400軒超のホテル  
会員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3月30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

階数 : 地上18階 (注1)

客室数 : 332室 (注2)

森トラスト開発

森トラスト  
グループ運営



### 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

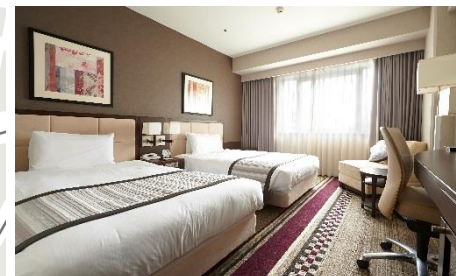
所在地 : 東京都渋谷区

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

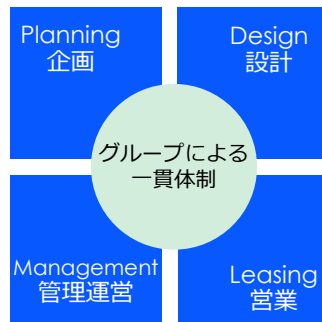
- 選択と集中～厳選された立地における開発実績
- 品質重視の施設づくり～最先端の機能性
- 持続可能な先進的な街づくり～防災・環境性能

総施設数	管理運営面積	保有土地面積
174 施設	156 万㎡	490 万㎡

2017年6月末現在（総施設数は2017年12月末現在）

### 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2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

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

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	6,400軒以上/120万室以上	100軒以上/4万室以上	5,200軒以上/85.6万室以上
展開国・地域数	126	22	105
会員数	1億人以上	400万人以上	7,100万人以上
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3月30日現在）上の公表数値を基に資産運用会社作成

（注）上記記載の物件は、2018年2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2月28日)

<b>流動資産</b>	4,726,509	<b>流動負債</b>	17,652,931
現金及び預金	3,207,724	営業未払金	3,226
信託現金及び信託預金	1,513,001	短期借入金	17,000,000
前払費用	5,770	未払金	111,379
繰延税金資産	12	未払費用	37,012
<b>固定資産</b>	101,514,423	未払分配金	6,287
有形固定資産	101,501,953	未払法人税等	868
信託建物	16,819,776	未払消費税等	50,824
減価償却累計額	▲ 965,456	前受金	442,504
信託構築物	5,640	預り金	827
減価償却累計額	▲ 2,454	<b>固定負債</b>	37,054,473
信託土地	85,644,447	長期借入金	32,500,000
無形固定資産	2,470	預り敷金及び保証金	4,554,473
ソフトウェア	2,470	<b>負債合計</b>	54,707,404
投資その他の資産	10,000	<b>投資主資本</b>	51,533,527
差入敷金及び保証金	10,000	出資総額	50,000,000
<b>資産合計</b>	106,240,932	剰余金	1,533,527
		当期末処分利益	1,533,527
		<b>純資産合計</b>	51,533,527
		<b>負債純資産合計</b>	106,240,932

## 損益計算書

(2017年9月1日～2018年2月28日)

<b>営業収益</b>	2,306,893
貸貸事業収入	2,306,893
<b>営業費用</b>	681,459
貸貸事業費用	543,787
資産運用報酬	89,529
資産保管及び一般事務委託手数料	15,208
役員報酬	3,600
その他営業費用	29,334
<b>営業利益</b>	1,625,433
<b>営業外収益</b>	94
受取利息	22
その他	72
<b>営業外費用</b>	91,198
支払利息	91,198
<b>経常利益</b>	1,534,329
<b>税引前当期純利益</b>	1,534,329
法人税、住民税及び事業税	871
法人税等調整額	▲ 4
<b>当期純利益</b>	1,533,461
前期繰越利益	66
<b>当期末処分利益</b>	1,533,527

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4期	第4期	第4期	第4期	第4期
運用期間 (自)	2017年9月1日	2017年9月1日	2017年9月1日	2017年9月1日	2017年9月1日
(至)	2018年2月28日	2018年2月28日	2018年2月28日	2018年2月28日	2018年2月28日
運用日数 (日)	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収支（千円）					
不動産賃貸事業収益 ①	893,166	355,241	406,148	652,336	2,306,893
不動産賃料収入	893,166	355,241	406,148	652,336	2,306,893
不動産賃貸事業費用 ②	234,825	68,349	69,478	171,133	543,787
公租公課	124,728	22,412	15,739	61,349	224,230
損害保険料	1,293	341	607	875	3,118
修繕費	-	902	2,398	-	3,300
減価償却費 ③	108,602	44,493	50,533	108,708	312,338
その他	200	200	200	200	800
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	658,341	286,891	336,669	481,203	1,763,106
NOI ⑤=④+③	766,944	331,385	387,202	589,911	2,075,444
NOI利回り（年換算） (注)	3.7%	4.8%	4.4%	4.2%	4.1%
取得価格 (百万円)	42,000	13,800	17,600	28,600	102,000

(注) 第4期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

# 有利子負債一覧（第4期末）

(2018年2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	
	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信託銀行	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信託銀行	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				

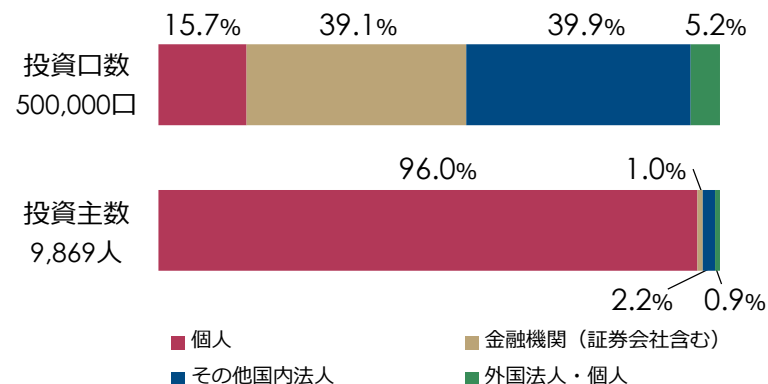
2018年2月期（第4期）中に実行した借入れ

(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2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)	78,500	195,678	199,700	26,122	500,000
	15.7%	39.1%	39.9%	5.2%	100%
投資主数 (人)	9,473	96	213	87	9,869
	96.0%	1.0%	2.2%	0.9%	100%



## 主要な投資主の状況（上位11社）

(2018年2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)	67,176	13.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	45,148	9.0%
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)	15,353	3.1%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,483	2.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	9,313	1.9%
株式会社京都銀行	6,427	1.3%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	5,030	1.0%
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)	351,930	70.4%

## 森トラストグループによるセイムポート出資

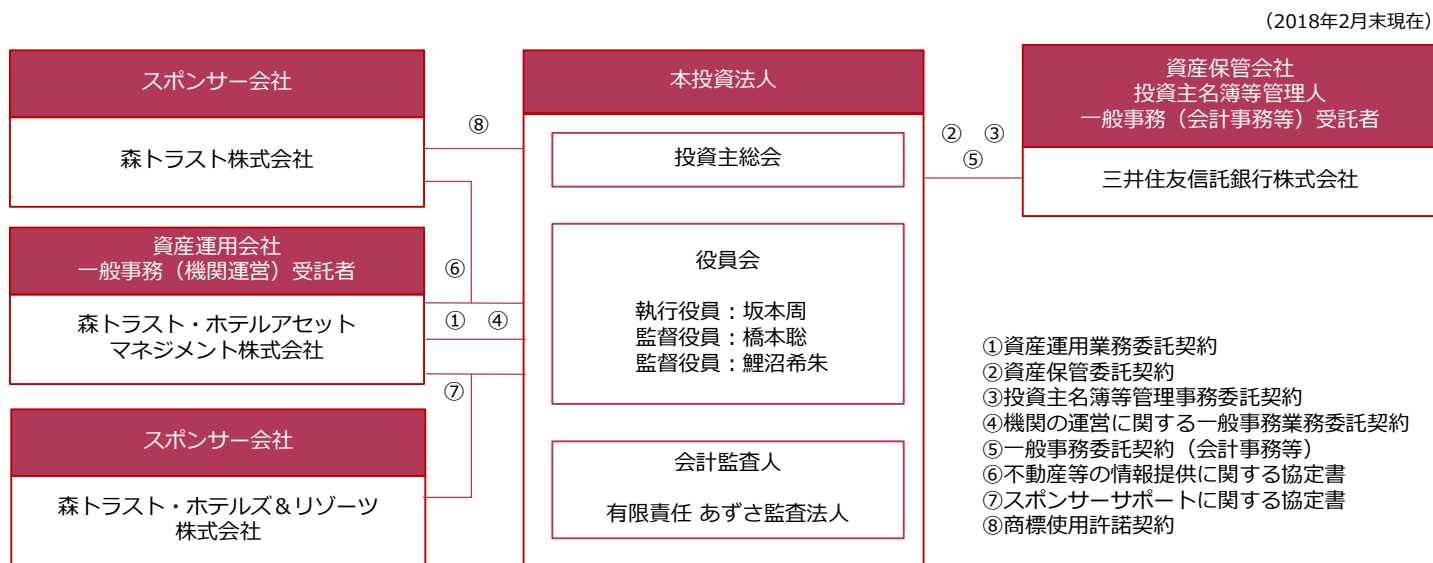
(2018年2月末現在)

森トラストグループの所有比率

36.8%

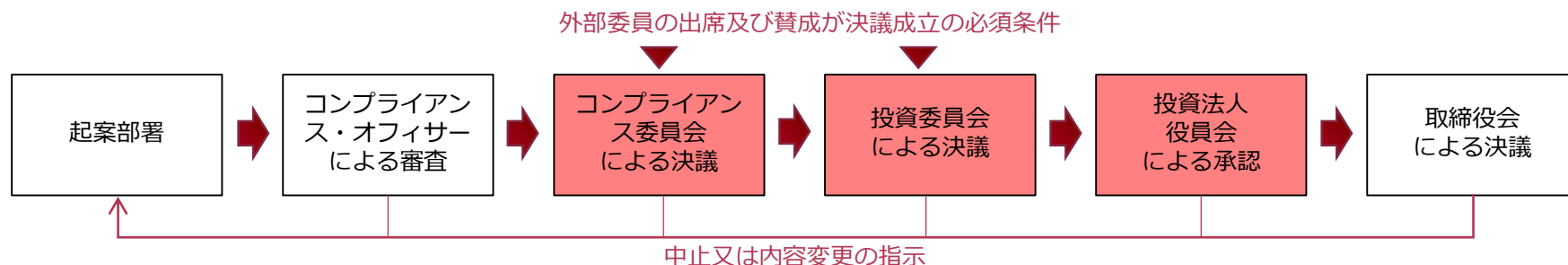
森トラスト	164,000口
森トラスト・ホテルズ&リゾート	20,000口

## 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

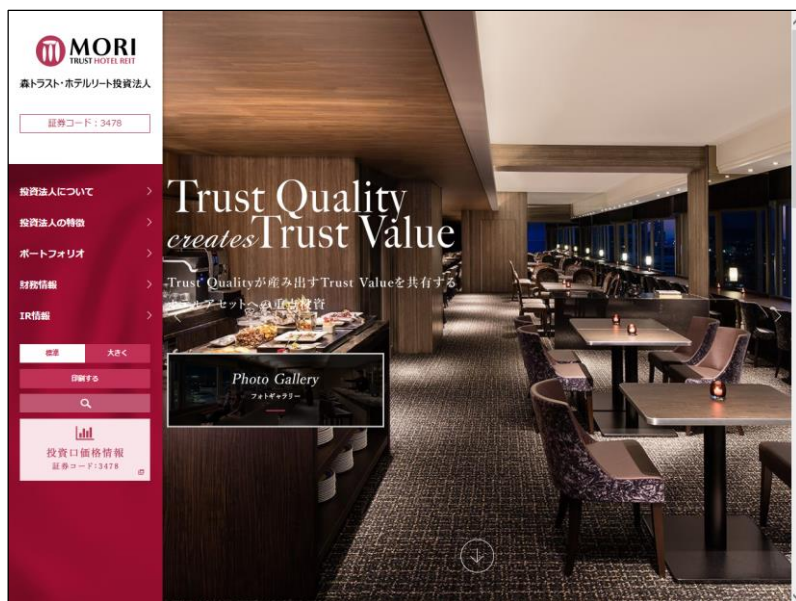


## 資産運用会社の概要

(2018年2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