



MORI
TRUST HOTEL REIT

森トラスト・ホテルリート投資法人 (証券コード：3478)

第6期 (2019年2月期) 決算説明資料

資産運用会社

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

目次

■ 第6期（2019年2月期）決算概要

運用ハイライト	3
第6期（2019年2月期）決算概要	4
第6期（2019年2月期）個別物件運営実績【対前年同期】	5
第6期（2019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6期）	9
第7期（2019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
世界の旅行動向	17

■ 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	19
基本理念・投資方針	20
ポートフォリオの構築方針	21
ポートフォリオ一覧	22
ポートフォリオの賃料形態	23
ESGへの取り組み（1）	24
ESGへの取り組み（2）	25

■ APPENDIX

ポートフォリオ概要	27
森トラストグループの開発力	31
森トラストグループのホテル運営・マネジメント力	32
貸借対照表・損益計算書（第6期）	33
物件収支（第6期）	34
有利子負債一覧（第6期末）	35
投資主の状況（第6期末）	36
投資法人・資産運用会社の概要	37
森トラスト・ホテルリート投資法人の運用体制について	38
Disclaimer・連絡先	39

第6期（2019年2月期）決算概要

1口当たり分配金

第6期（2019年2月期）実績

3,090円

(予想比+102円)

営業収益	2,322百万円 (予想比+36百万円)
不動産賃貸事業損益	1,775百万円 (予想比+44百万円)
NOI	2,088百万円 (予想比+44百万円)
当期純利益	1,544百万円 (予想比+50百万円)

ホテル運営状況

■訪日外国人旅行者数

- ・ 2019年1月～2月 計 529万人 (前年比+5.6%)
- ・ 2018年総計 3,119万人 (前年比+8.7%)

(出所) 日本政府観光局公表資料

■コートヤード2物件 (第6期賃料算出基準期間：2018年6月～2018年11月)

CY東京 (第6期平均)

CY新大阪 (第6期平均)

客室稼働率	92.9%	客室稼働率	90.4%
ADR	26,970円	ADR	18,603円
RevPAR	25,088円	RevPAR	16,831円

Asset

物件数	4 物件
資産規模 (注1)	1,020 億円
鑑定評価額	1,165 億円
含み益 (注2)	156 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	485 億円
LTV (注5)	46.1 %
固定借入比率	91.8 %
平均利率	0.43 %
平均借入残存期間	2.4 年

Equity

NAV (注6)	656 億円
1口当たりNAV (注7)	131,226 円
時価総額 (注8)	679 億円
発行済投資口数	500,000 口
森トラストグループ 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6期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第6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 - 分配金総額 + 含み益

(注7) 1口当たりNAV = NAV ÷ 発行済投資口数

(注8) 時価総額 = 投資口価格 (2019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

分配金実績：3,090円（予想比 +102円）

（百万円）

項目	第6期 (2019年2月期) 実績	第6期 (2019年2月期) 予想	差異	第4期 (2018年2月期) 実績	差異
営業収益	2,322	2,285	36	2,306	15
不動産賃貸事業収益 ①	2,322	2,285	36	2,306	15
シャングリ・ラ	937	908	28	893	44
CY東京	383	378	5	355	28
CY新大阪	348	346	2	406	▲ 57
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	677	685	▲ 8	681	▲ 4
不動産賃貸事業費用 ②	546	554	▲ 8	543	2
(うち減価償却費) ③	312	312	▲ 0	312	0
その他営業費用	131	130	0	137	▲ 6
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,775	1,730	44	1,763	12
NOI ④+③	2,088	2,043	44	2,075	12
営業利益	1,644	1,600	44	1,625	19
経常利益	1,545	1,495	50	1,534	11
当期純利益	1,544	1,494	50	1,533	11
分配金総額	1,545	1,494	51	1,533	11
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,090	2,988	102	3,067	23

主な差異要因

（第6期予想比）

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+36百万円
シャングリ・ラ	+28百万円
CY東京	+5百万円
CY新大阪	+2百万円
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	▲8百万円
公租公課の減少	▲7百万円
■ 営業外費用	
支払利息の減少	▲5百万円

（第4期（前年同期）実績比）

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+15百万円
シャングリ・ラ	+44百万円
CY東京	+28百万円
CY新大阪	▲57百万円
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	+2百万円
修繕費の減少	▲2百万円
公租公課の増加	+4百万円
その他営業費用	▲6百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+8百万円

第6期（2019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			
	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	24,021
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6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

2018年							第6期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月		
2018年				2019年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
155	148	153	140	150	189		937

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

2018年						第6期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
94.2%	92.1%	87.1%	92.3%	95.2%	96.5%	92.9%
26,314	26,099	24,928	26,506	30,230	27,734	26,970
24,794	24,033	21,706	24,462	28,787	26,772	25,088
2018年				2019年		第6期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
63	58	51	60	75	73	383

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

2018年						第6期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
92.5%	95.5%	85.0%	79.3%	92.5%	97.3%	90.4%
17,448	18,272	18,883	17,594	19,707	19,684	18,603
16,134	17,447	16,049	13,949	18,219	19,153	16,831
2018年				2019年		第6期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
47	57	55	44	72	72	348

(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。

シャングリ・ラ ホテル 東京

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

賃料算出基準月	2017年		2018年				第5期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	2018年						第5期 合計
賃料（百万円）	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	173	194	131	146	178	193	1,018

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

賃料算出基準月	2017年	2018年					第5期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率（%）	94.6%	87.9%	95.4%	95.5%	95.0%	92.2%	93.4%
ADR（円）	24,215	24,555	26,530	27,151	27,911	25,351	25,935
RevPAR（円）	22,918	21,577	25,304	25,919	26,521	23,368	24,243
賃料計上月	2018年						第5期 合計
賃料（百万円）	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	58	58	54	69	67	60	367

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

賃料算出基準月	2017年	2018年					第5期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率（%）	90.1%	75.4%	93.4%	87.2%	98.2%	92.2%	89.4%
ADR（円）	20,145	17,519	19,468	19,885	21,264	18,515	19,466
RevPAR（円）	18,159	13,208	18,185	17,337	20,876	17,077	17,466
賃料計上月	2018年						第5期 合計
賃料（百万円）	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	72	32	55	67	80	63	371

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

2018年						第6期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2018年				2019年		第6期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
155	148	153	140	150	189	937

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

2018年						第6期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
94.2%	92.1%	87.1%	92.3%	95.2%	96.5%	92.9%
26,314	26,099	24,928	26,506	30,230	27,734	26,970
24,794	24,033	21,706	24,462	28,787	26,772	25,088
2018年				2019年		第6期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
63	58	51	60	75	73	383

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

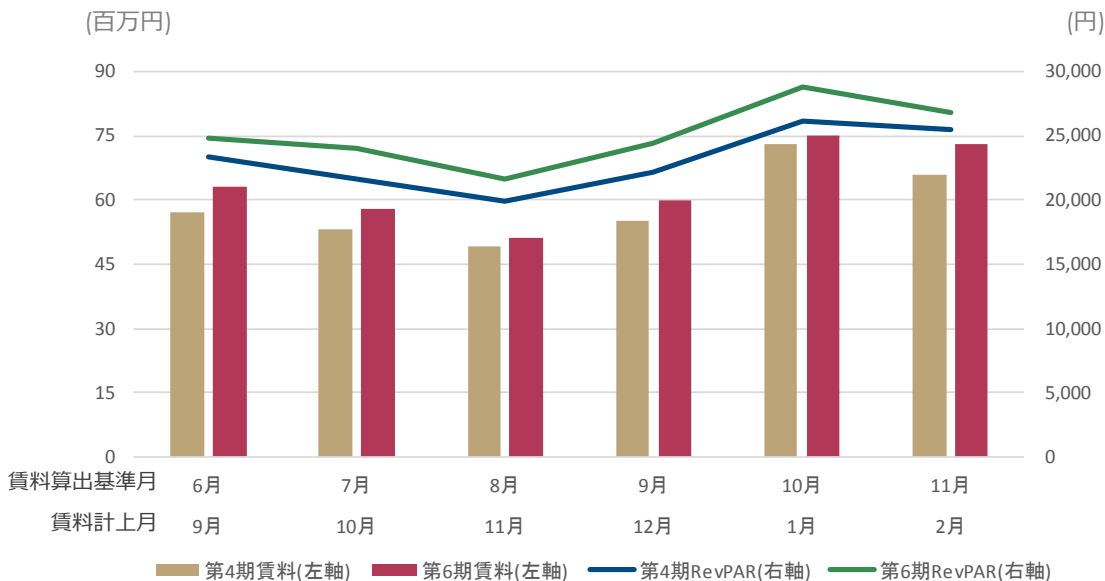
2018年						第6期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
92.5%	95.5%	85.0%	79.3%	92.5%	97.3%	90.4%
17,448	18,272	18,883	17,594	19,707	19,684	18,603
16,134	17,447	16,049	13,949	18,219	19,153	16,831
2018年				2019年		第6期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
47	57	55	44	72	72	348

(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6期の主要指標の推移（前年同期比）



	第6期平均	前年同期比
客室稼働率	92.9 %	▲3.3 pt
ADR	26,970 円	+2,949 円
RevPAR	25,088 円	+1,972 円

賃料	第6期合計	前年同期比
第6期実績	383 百万円	+28 百万円
第6期予想	378 百万円	
差異	+5 百万円	

第6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6期平均 **92.9 %** 前年同期比 **▲3.3 pt**
 ADR：第6期平均 **26,970 円** 前年同期比 **+12.3 %**

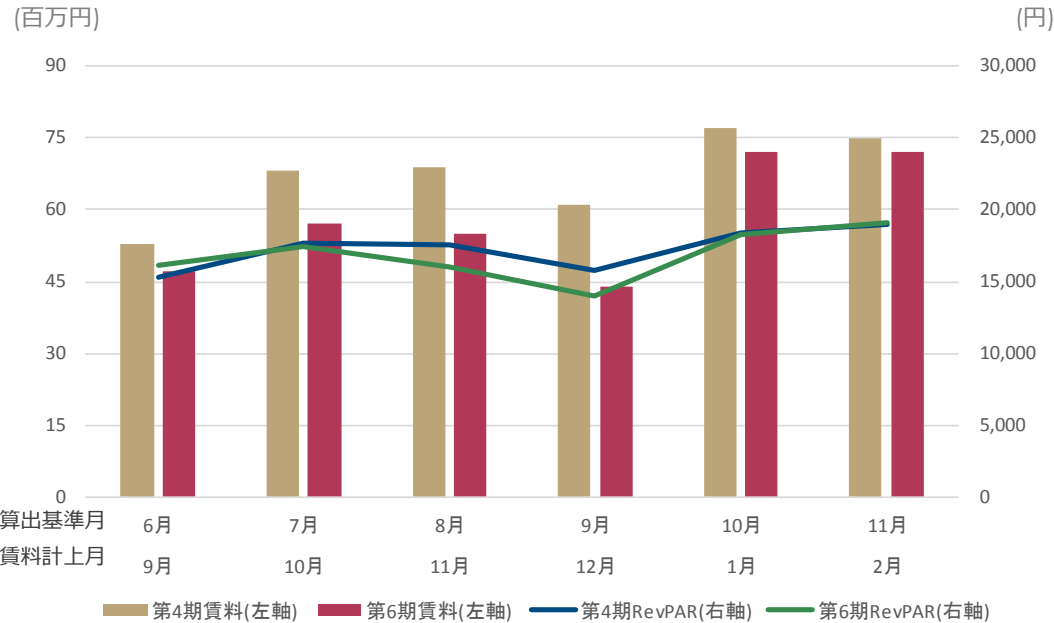
- ▶ マリオットとスターウッドの合併により、1.25億人以上の会員を有する世界最大の新会員組織「Marriott Bonvoy」が2019年2月よりスタート

- ▶ その他部門ではレストランが好調に推移

第7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引き続き実施
- ▶ 2019年ラグビーワールドカップ、2020年東京オリンピック・パラリンピック等の国際イベントによる宿泊需要の取り込み

第6期の主要指標の推移（前年同期比）



	第6期平均	前年同期比
客室稼働率	90.4 %	▲3.6 pt
ADR	18,603 円	+257 円
RevPAR	16,831 円	▲438 円

賃料	第6期合計	前年同期比
第6期実績	348 百万円	▲57 百万円
第6期予想	346 百万円	
差異	+2 百万円	

第6期実績

- 6月の大阪北部地震、7月の西日本豪雨、9月の台風21号による関西国際空港の機能停止など自然災害の影響を受けて、稼働率、RevPARが低下
- 10月以降は順調な回復を見せ、11月末には復調

稼働率：第6期平均 **90.4 %** 前年同期比 **▲3.6 pt**
 ADR：第6期平均 **18,603 円** 前年同期比 **+1.4 %**

第7期以降の取組み

- Marriott.comからのダイレクト予約拡大を図るマーケティング戦略を展開
- G20大阪サミットやラグビーワールドカップ等の国際イベントによる宿泊需要の取り込み
- 「おおさか東線（奈良・新大阪間直通快速）」全線開業（2019年3月）に伴い、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6期）

物件名称	鑑定評価機関	第6期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第6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5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	48,000	+600	3.4%	-	3.1%	3.6%	41,674	6,325	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	18,300	+2,400	3.8%	▲ 0.1pt	3.5%	4.0%	13,642	4,657	13,800	15,900
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	19,000	▲ 2,200	4.3%	▲ 0.1pt	4.0%	4.5%	17,419	1,580	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	31,200	+800	3.7%	▲ 0.1pt	3.5%	3.9%	28,149	3,050	28,600	30,400
合計	-	116,500	+1,600	-	-	-	-	100,886	15,613	102,000	114,900

分配金予想：3,160円

【参考】 (百万円)

項目	第7期 (2019年8月期) 予想	第5期 (2018年8月期) 実績	差異	第6期 (2019年2月期) 実績	差異
営業収益	2,379	2,409	▲ 30	2,322	57
不動産賃貸事業収益 ①	2,379	2,409	▲ 30	2,322	57
シャングリ・ラ	977	1,018	▲ 40	937	40
CY東京	388	367	20	383	4
CY新大阪	361	371	▲ 10	348	12
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	692	684	7	677	15
不動産賃貸事業費用 ②	556	555	1	546	10
(うち減価償却費) ③	313	312	1	312	1
その他営業費用	135	129	6	131	4
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,822	1,854	▲ 32	1,775	46
NOI ④+③	2,136	2,167	▲ 30	2,088	47
営業利益	1,686	1,725	▲ 38	1,644	42
経常利益	1,581	1,628	▲ 47	1,545	35
当期純利益	1,580	1,627	▲ 47	1,544	35
分配金総額	1,580	1,627	▲ 47	1,545	35
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,160	3,255	▲ 95	3,090	70

主な差異要因

(第5期(前年同期)実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	▲30百万円
シャングリ・ラ	▲40百万円
CY東京	+20百万円
CY新大阪	▲10百万円
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
公租公課の減少	▲1百万円
修繕費の増加	+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	+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

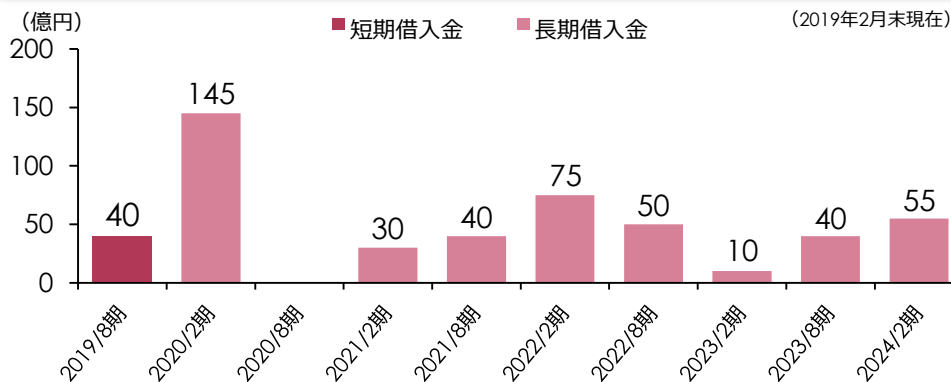
LTV 60%を上限の目途とし、平常時の運用においては**50%**を上限の目途

第6期財務ハイライト

2018年11月末に160億円のリファイナンスを実施

- 160億円のうち120億円について、固定金利の長期借入金にて調達
- 10億円を手元資金にて返済し、LTVを低減
- 返済期限を調整することで、返済期日の分散化を実現

返済期日の分散状況



有利子負債の状況

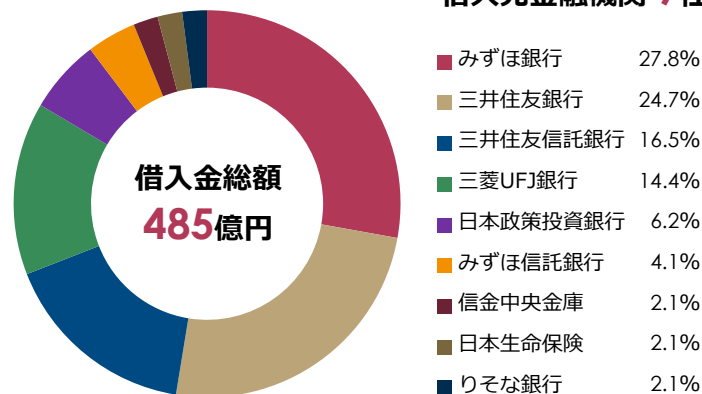
(2019年2月末現在)

項目	2018年8月期末 (第5期末)	2019年2月期末 (第6期末)	前期比
期末有利子負債総額 (百万円)	49,500	48,500	▲1,000
短期借入金	17,000	4,000	▲13,000
長期借入金	32,500	44,500	+12,000
投資法人債	-	-	-
LTV (期末総資産有利子負債比率)	46.5 %	46.1 %	▲0.4 pt
固定借入比率	65.7 %	91.8 %	+26.1 pt
平均利率	0.39 %	0.43 %	+0.04 pt
平均借入残存期間	1.8 年	2.4 年	+0.5 年

借入先の分散状況

(2019年2月末現在)

借入先金融機関 9社



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

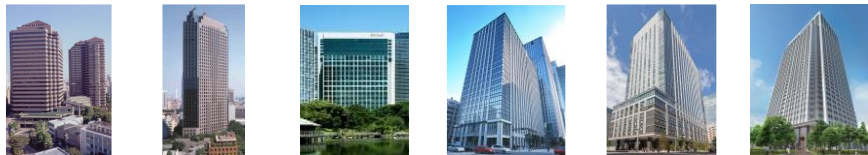
ディベロップメント

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
93施設	約156万㎡	75棟 約131万㎡

2018年12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 日本初 翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都	日本初 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、2019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。

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

自社ブランド「ラフォーレホテルズ & リゾーツ」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、白馬の1ホテルをコートヤード・バイ・マリオットにリブランド



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



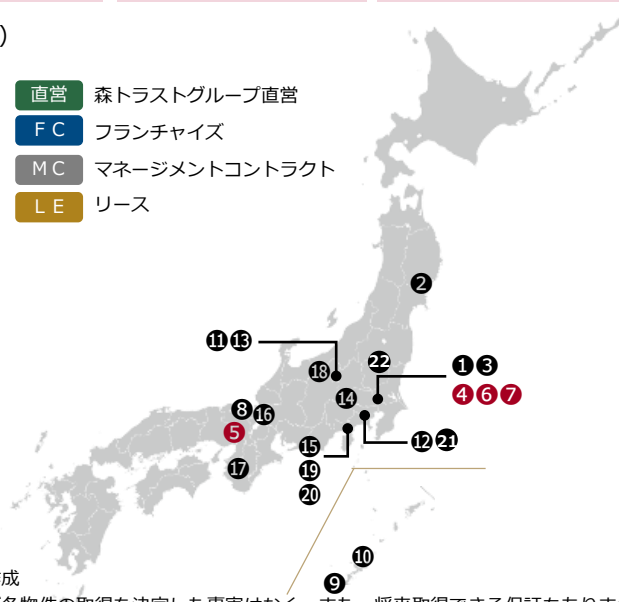
コートヤード・バイ・マリオット 白馬

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	イラフ SUI ラグジュアリー コレクションホテル 沖縄宮古	58室	FC
⑩	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室	FC
⑪	万平ホテル	109室	直営
⑫	強羅環翠楼	14室	直営
⑬	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
⑭	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
⑮	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
⑯	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
⑰	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
⑱	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
⑲	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
⑳	ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉑	ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の楼	44室	直営
㉒	リゾートホテル ラフォーレ那須	118室	直営

(出所) 森トラストグループの2019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、2019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。

開発力



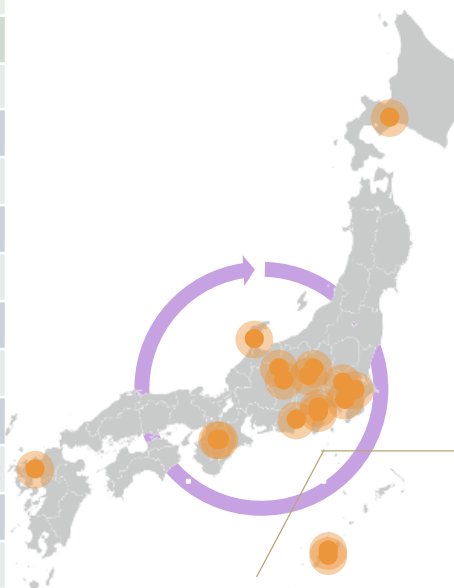
運営能力



戦略的投資

多数の新規ホテル開発プロジェクト

- 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
- 軽井沢長倉
- 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
- 奈良吉城園
- JW Marriottホテル奈良
- 長崎南山手
- ヒルトン・グランド・バケーションズ（瀬底）
- ヒルトン沖縄瀬底リゾート（仮称）
- 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 Marriottホテル奈良

2020年春
開業予定

EDITION



東京エディション銀座

2021年春～夏
開業予定

ヒルトン沖縄瀬底リゾート（仮称）

2020年
開業予定



赤坂二丁目

2024年度
竣工予定

ヒルトン・グランド・バケーションズ（瀬底）

2021年
開業予定

リゾート



JW MARRIOTT

リゾート ～沖縄～



Hilton



HILTON GRAND VACATIONS

(出所) 森トラストグループの2019年2月末現在のHP記載情報を基に資産運用会社作成

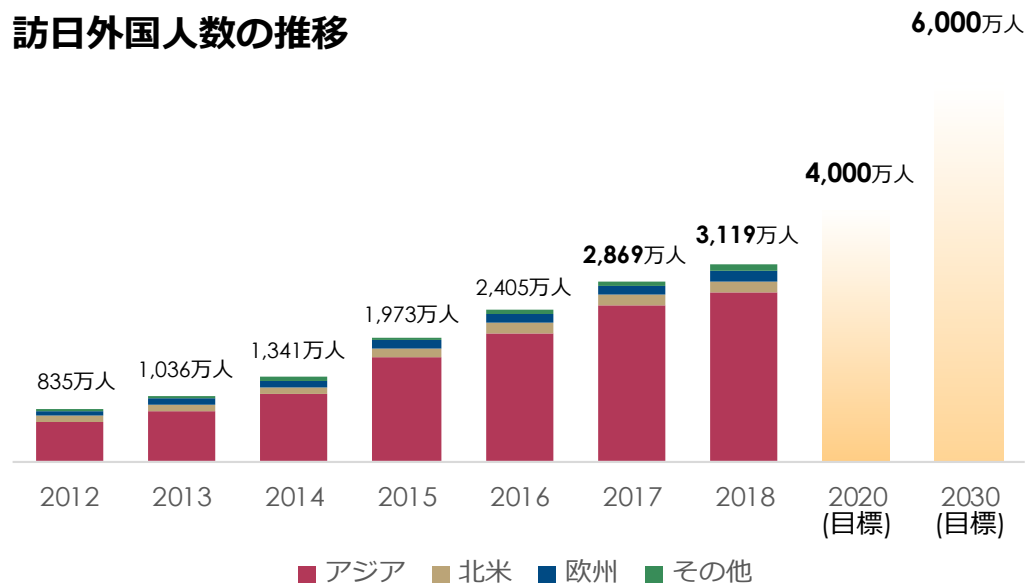
(注) 上記記載の物件は、2019年2月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

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年の訪日外国人総計は3,119万人（前年比+8.7%）、2019年1月～2月の訪日外国人数は529万人（前年比+5.6%）

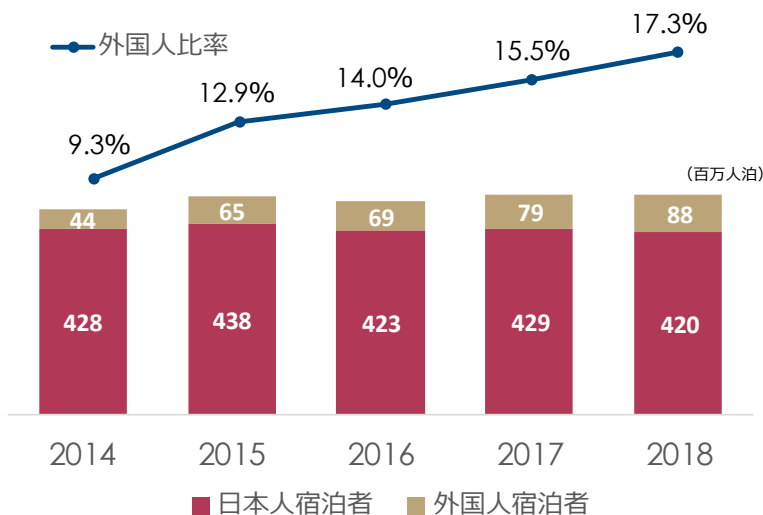
（出所）日本政府観光局公表資料

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

国内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

2018年 訪日外国人の国別平均泊数（観光・レジャー目的）

国籍	中国	韓国	台湾	香港
全国籍	6.0	3.2	5.1	5.7
米国	13.1	13.5	9.2	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

今後の国際イベント開催予定

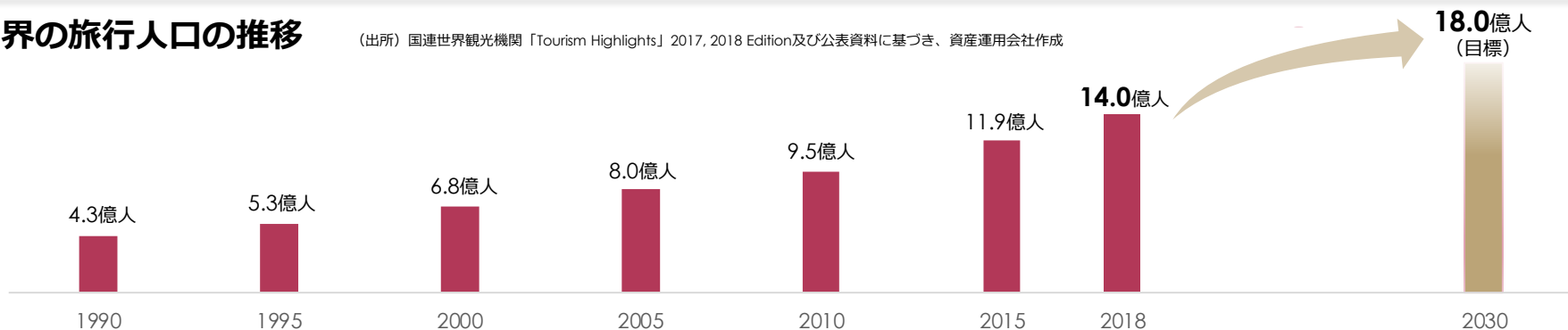
2019年	◆ 2019年G20大阪サミット ◆ ラグビーワールドカップ2019日本大会（全国）
2020年	◆ 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会
2021年	◆ ワールドマスターズゲームズ2021関西 ◆ 第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会
2025年	◆ 2025年万国博覧会（大阪）

（注）2019年2月末時点で予定されているものであり、今後変更される可能性があります。

- ▶ 世界の旅行人口は成長を続け、2020年目標の14.0億人に2018年に到達、2030年には18億人に達する見込み
- ▶ 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

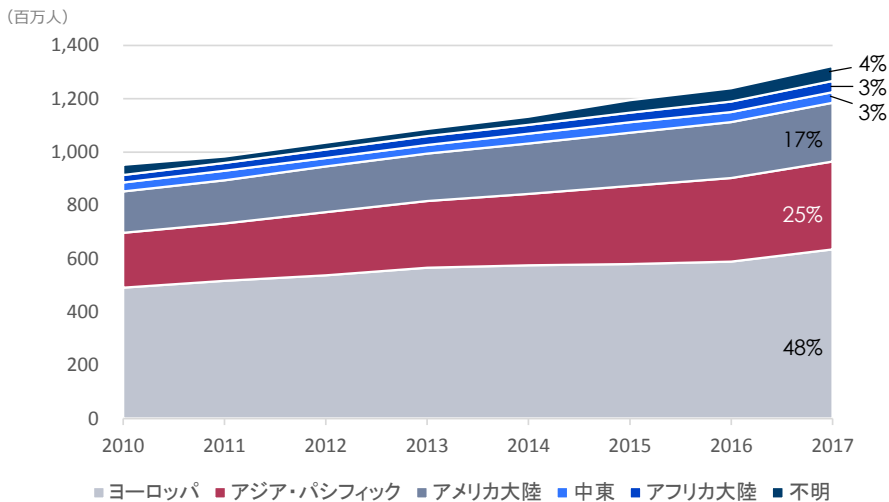
(出所) 国連世界観光機関「Tourism Highlights」2017, 2018 Edition及び公表資料に基づき、資産運用会社作成



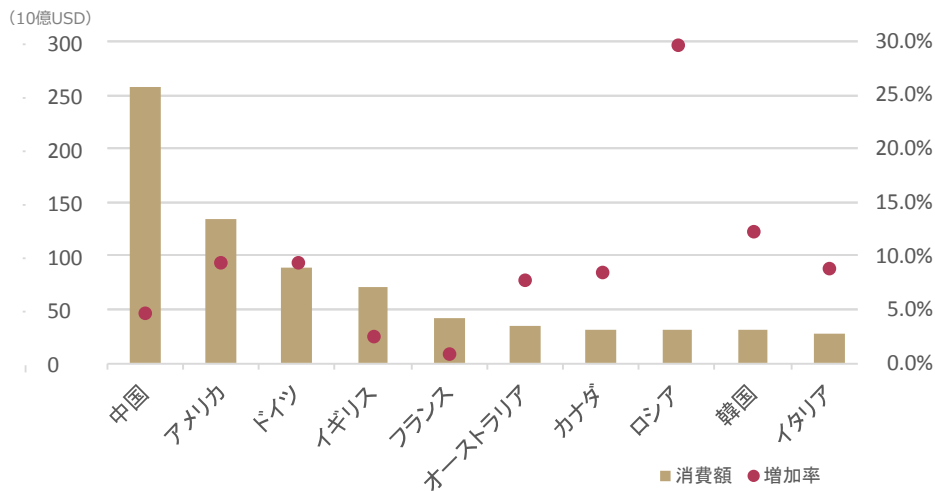
アジア圏旅行者の成長

(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

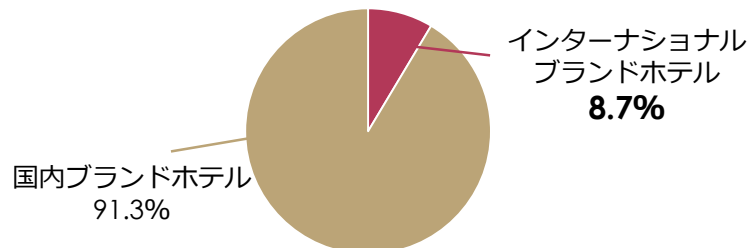
会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「2019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



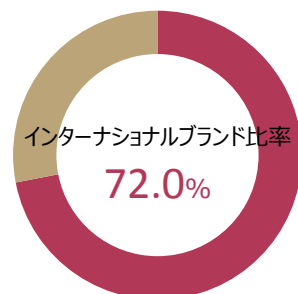
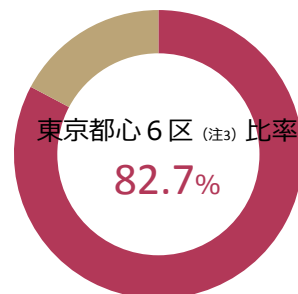
ポートフォリオ・ハイライト
(2019年2月末現在)

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	大阪府淀川区 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

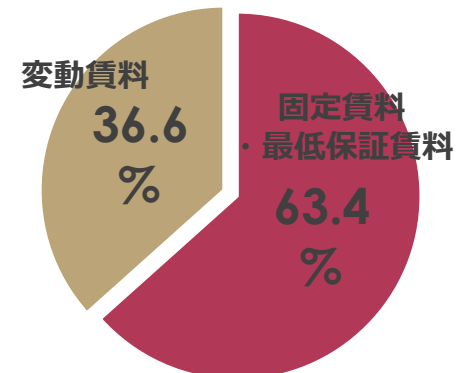
「**変動賃料** (注1) 」 : **アップサイドの成長性を享受**

「**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)



(2019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6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6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。

サステナビリティ方針

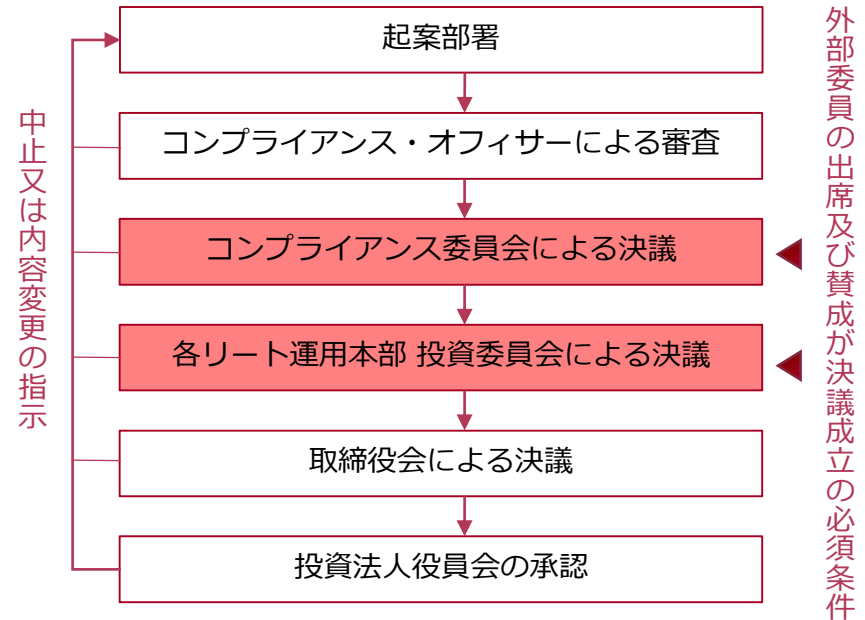
本投資法人の資産運用会社は、以下の通り「サステナビリティ方針」を制定し、サステナビリティ向上への取り組みを推進

1. 省エネルギーと温室効果ガス（GHG）排出削減の推進
運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入
2. 循環型社会への貢献
節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用
の取り組み推進
3. 社内体制整備とコンプライアンス
本方針に基づく取り組みを効果的に推進するための社内体制整備、
法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓蒙活動
4. 社外関係者との協働
テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な
関係構築
5. 情報開示
本方針やサステナビリティに関する取り組み状況等の情報について、
広く開示

ガバナンスへの取り組み

■ 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

- ・ 利害関係人取引における本資産運用会社の意思決定フロー



■ 投資主の利益とスポンサーの利益の一体化 （セიმボート出資）

森トラストグループの所有比率

36.8%

（2019年2月末現在）

森トラスト・ホールディングス

164,000口

森トラスト・ホテルズ&リゾート

20,000口

環境への取り組み

- 物件取得時の環境配慮
物件取得時にはエンジニアリングレポート等を取得し、環境リスク調査を実施
- 環境に配慮した設備の導入
環境負荷低減の為、LED照明、高効率空調設備等を導入

従業員への取り組み（森トラスト株式会社）(注)

- 女性活躍・ワークライフバランスの推進
森トラスト株式会社ではダイバーシティの観点から、女性活躍推進、ワークライフバランス推進の取り組みを実施

女性採用比率	32.0%
女性従業員比率	24.0%
女性管理職比率	7.7%
有給休暇取得率	84.6%



「子育てサポート企業」認定を取得（厚生労働大臣認定）

地域社会への取り組み

地域社会への貢献として、地域イベントへの参加・協賛、地域清掃活動等を実施



【事例】地域イベント「EDO ART EXPO」への参加、山王祭への協賛
(コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション)

■ 人財育成

“Trust Quality” “Trust Value”を創造できる人材を育成するために、様々な取り組みを実施

MT TALK（全社プレゼンテーション）

Trust Valueを生み出すための戦略及びロードマップについて、社員間にて議論を行いプレゼンテーションを実施

MT ACADEMY（社員研修）

階層別研修（e-learning※）、グループワーク、プレゼンテーション ※グロービス経営大学院によるe-learningプログラム

MT MEETUP FUTURE（社内講演会）

外部経営者、研究者などの有識者を招いての社内講演会

(注) 本投資法人の資産運用会社におけるホテルリート運用本部の従業員は、森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。

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

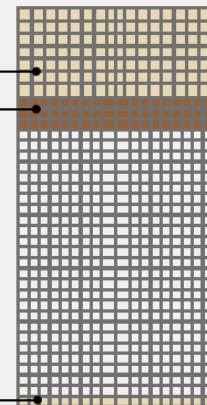
リース



[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 **COURTYARD** 東京ステーション BY MARRIOTT Tokyo Station

ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

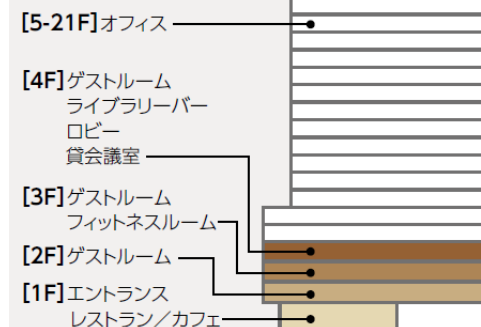
アップスケール

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



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6,900軒以上のホテル
会員1.25億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 (2019年4月1日現在)

NO.3
COURTYARD
BY MARRIOTT
SHIN-OSAKA STATION



コートヤード・バイ・マリオット **COURTYARD**
 BY MARRIOTT
新大阪ステーション 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

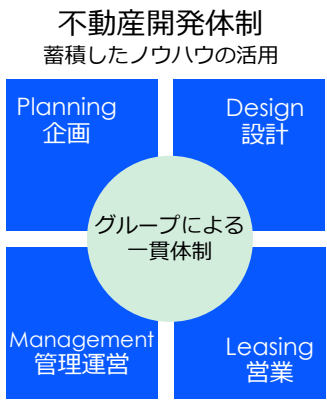


森トラスグループの“資産性”へのこだわり

- 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
93 施設	約156万㎡	75棟 約131万㎡

2018年12月末現在



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



丸の内トラスシティ
シャングリ・ラ ホテル 東京
(リース)



京橋トラスタワー
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、2019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	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	日本各地で新規ホテル開発 を計画中

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	Mariot International	Shangri-la Hotels & Resorts	HILTON WORLDWIDE
ブランド数	30	5	17
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	6,900軒以上/131万室以上	100軒以上/4万室以上	5,600軒以上/91.3万室以上
展開国・地域数	130	22	113
会員数	1億2,500万人以上	400万人以上	約8,500万人
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"> ● 東京マリオットホテル ● 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 ● ウェ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 ● イラフ SUI ラグジュアリー コレクションホテル 沖縄宮古 	<ul style="list-style-type: none"> ● シャングリ・ラ ホテル 東京 (リース) 	<ul style="list-style-type: none"> ● コンラッド東京

※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 (2019年4月1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、2019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 (2019年2月28日)

流動資産	4,320,619	流動負債	19,157,531
現金及び預金	2,768,677	営業未払金	3,644
信託現金及び信託預金	1,543,576	短期借入金	4,000,000
前払費用	8,364	1年内返済予定の長期借入金	14,500,000
固定資産	100,936,404	未払金	106,388
有形固定資産	100,921,396	未払費用	49,479
信託建物	16,825,096	未払分配金	5,779
減価償却累計額	▲ 1,588,817	未払法人税等	752
信託構築物	5,640	未払消費税等	47,009
減価償却累計額	▲ 3,675	前受金	443,857
信託工具、器具及び備品	4,522	預り金	620
減価償却累計額	▲ 377	固定負債	34,554,473
信託土地	85,644,447	長期借入金	30,000,000
信託建設仮勘定	34,560	預り敷金及び保証金	4,554,473
無形固定資産	1,870	負債合計	53,712,004
ソフトウェア	1,870	投資主資本	51,545,019
投資その他の資産	13,138	出資総額	50,000,000
差入敷金及び保証金	10,000	剰余金	1,545,019
長期前払費用	3,131	当期末処分利益	1,545,019
繰延税金資産	7	純資産合計	51,545,019
資産合計	105,257,024	負債純資産合計	105,257,024

損益計算書 (2018年9月1日～2019年2月28日)

営業収益	2,322,005
貸貸事業収入	2,322,005
営業費用	677,237
貸貸事業費用	546,113
資産運用報酬	89,596
資産保管及び一般事務委託手数料	11,735
役員報酬	3,600
その他営業費用	26,191
営業利益	1,644,767
営業外収益	380
受取利息	22
受取保険金	358
その他	0
営業外費用	99,630
支払利息	99,630
経常利益	1,545,517
税引前当期純利益	1,545,517
法人税、住民税及び事業税	755
法人税等調整額	11
当期純利益	1,544,749
前期繰越利益	269
当期末処分利益	1,545,019

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6期	第6期	第6期	第6期	第6期
運用期間 (自)	2018年9月1日	2018年9月1日	2018年9月1日	2018年9月1日	2018年9月1日
(至)	2019年2月28日	2019年2月28日	2019年2月28日	2019年2月28日	2019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	937,220	383,872	348,575	652,336	2,322,005
不動産賃料収入	937,220	383,872	348,575	652,336	2,322,005
不動産賃貸事業費用 ②	236,069	68,439	67,585	174,019	546,113
公租公課	125,953	23,093	14,979	64,496	228,523
損害保険料	1,302	343	611	881	3,138
修繕費	-	209	905	-	1,114
減価償却費 ③	108,612	44,593	50,888	108,440	312,536
その他	200	200	200	200	800
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	701,151	315,432	280,989	478,317	1,775,891
NOI ⑤=④+③	809,764	360,026	331,877	586,758	2,088,427
NOI利回り（年換算） (注)	3.9%	5.3%	3.8%	4.1%	4.1%
取得価格 (百万円)	42,000	13,800	17,600	28,600	102,000

(注) 第6期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

有利子負債一覧（第6期末）

(2019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	三菱UFJ銀行	2,500	基準金利(注)+0.20%	2018年11月30日	2019年8月30日	期限一括返済 無担保 無保証 変動金利
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2018年11月30日	2019年8月30日	
	三井住友銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2018年11月30日	2019年8月30日	
	三井住友信託銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2018年11月30日	2019年8月30日	
	小計	4,000				
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	2,000	0.35158%	2018年11月30日	2021年8月31日	
	みずほ銀行	1,000	0.35158%	2018年11月30日	2021年8月31日	
	三井住友銀行	1,000	0.35158%	2018年11月30日	2021年8月31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	
	三井住友銀行	2,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	みずほ銀行	1,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	信金中央金庫	1,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31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	1,000	0.49909%	2018年11月30日	2023年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,000	0.49909%	2018年11月30日	2023年8月31日	
	三菱UFJ銀行	1,000	0.49909%	2018年11月30日	2023年8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	44,500					
合計	48,500					

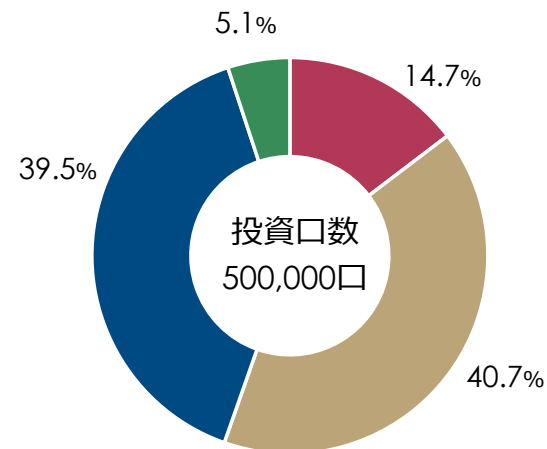
2019年2月期（第6期）中に実行した借入れ

(注)「基準金利」は全銀協1か月日本円TIBORです。

投資主構成

(2019年2月末現在)

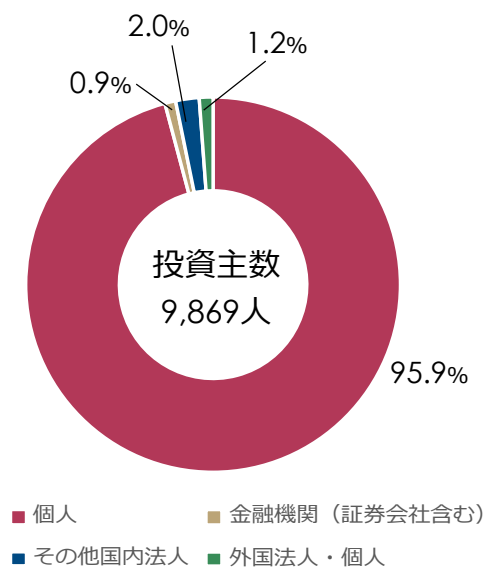
	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数 (口)	73,304	203,577	197,739	25,380	500,000
	14.7%	40.7%	39.5%	5.1%	100%
投資主数 (人)	9,460	92	200	117	9,869
	95.9%	0.9%	2.0%	1.2%	100%



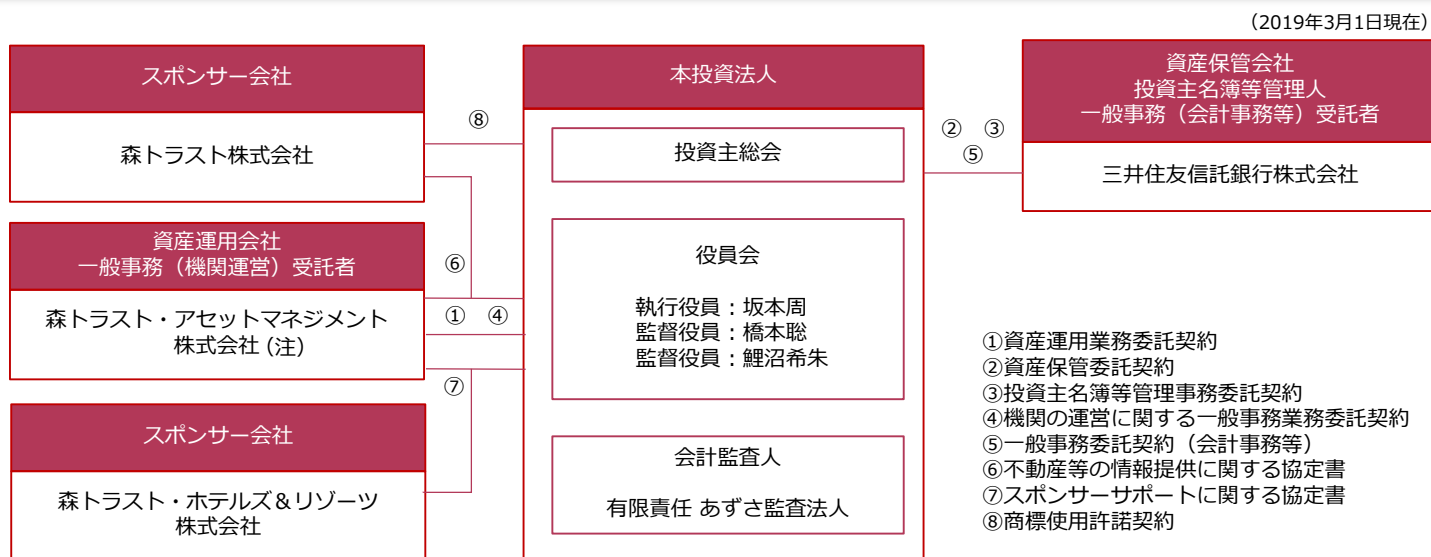
主要な投資主の状況（上位10社）

(2019年2月末現在)

名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
株式会社森トラスト・ホールディングス	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)	77,763	15.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	40,582	8.1%
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)	13,390	2.7%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,430	2.3%
株式会社京都銀行	6,427	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,593	1.1%
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10社)	346,185	69.2%



投資法人の概要



資産運用会社の概要 (注)

(2019年3月1日現在)

運用会社名	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	
株主構成	森トラスト株式会社	95%
	森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	5%
登録・免許等	金融商品取引業者登録：関東財務局長（金商）第407号 総合不動産投資顧問業者登録：国土交通大臣第000001号 宅地建物取引業免許：国土交通大臣（4）第6009号 宅地建物取引一任代理等認可：国土交通大臣第4号 一般社団法人投資信託協会入会	

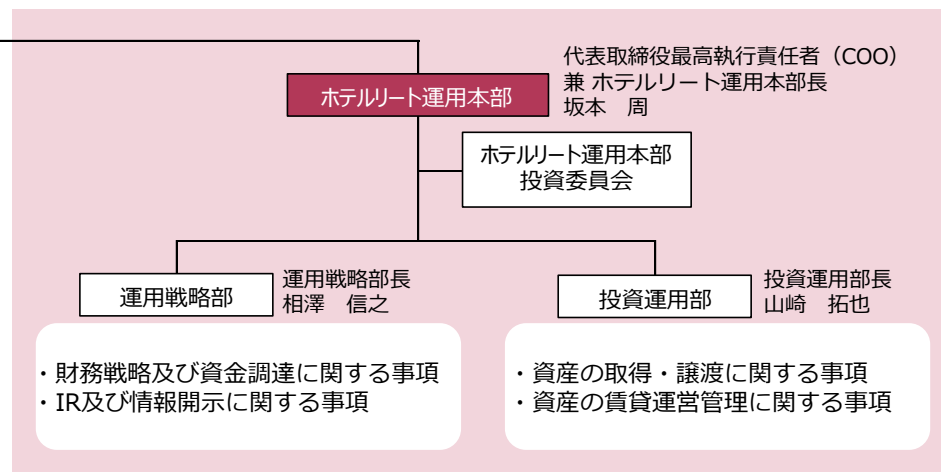
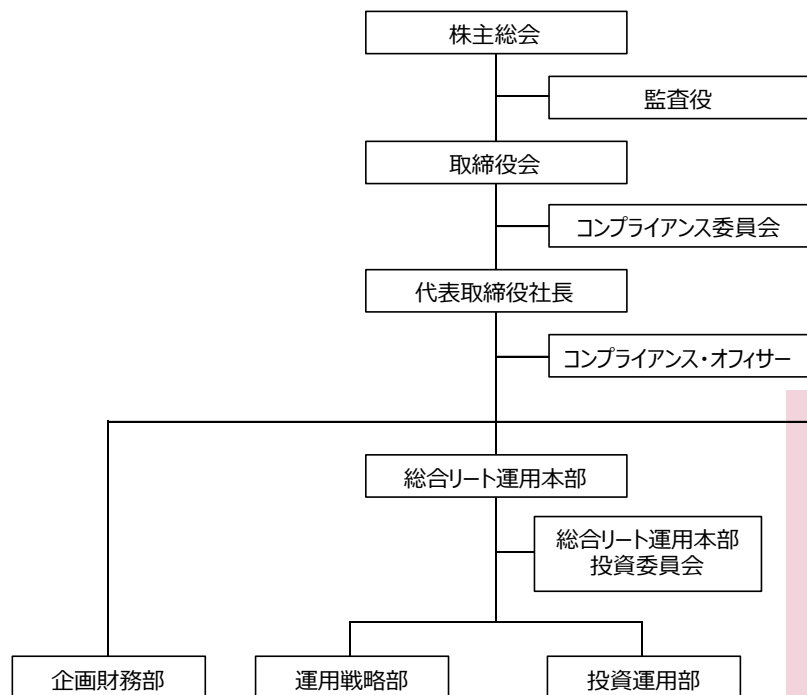
(注) 期末時点での資産運用会社である森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社は、2019年3月1日付で、森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とし、森トラスト・アセットマネジメント株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、合併後は森トラスト・アセットマネジメント株式会社が本投資法人の資産運用を行っています。

- 2019年3月1日付で森トラストグループ傘下の2つの資産運用会社を合併
- 森トラスト・ホテルリート投資法人の運用はホテルリート運用本部が担当

合併後の組織体制

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

(2019年3月1日現在)



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・アセットマネジメント株式会社

TEL：03-6435-7011