

2025年12月10日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

森トラストリート投資法人

代表者名 執行役員

内藤 宏史

(コード番号:8961)

資産運用会社名

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

内藤 宏史

問合せ先 常務取締役運用戦略部長

相澤 信之

(TEL. 03-6435-7011)

保有する不動産にかかる定期建物賃貸借契約締結に関するお知らせ(ホテルサンルートプラザ新宿)

森トラストリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人が保有するホテルサンルートプラザ新宿（以下「本物件」といいます。）に関し、賃借人である株式会社相鉄ホテルマネジメント（以下「現テナント」といいます。）との間で、下記のとおり定期建物賃貸借契約（以下「新契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 新契約締結の概要

(1) 経緯

本物件は、スポンサーである森トラスト株式会社が中心となって開発し、現テナントにより賃借・運営されているサンルートホテルチェーンの旗艦ホテルです。現行の定期建物賃貸借契約（以下「現行契約」といいます。）は、その開業年である2007年に契約を開始し、2027年までの20年間にわたる長期間の固定賃料の契約であり、2016年の本投資法人による取得^(注1)以降は、収益の安定性向上に寄与してきました。

2027年8月に現行契約が契約期間満了を迎えることから、本資産運用会社では本物件のその後の運営方針について幅広く検討を行ってきました。検討に際しては、投資法人の合併^(注2)により物件分散や用途分散が図られたことや、インバウンドの増加によるホテルマーケットの成長やインフレ環境への移行が顕著になりつつあること等に鑑み、よりアップサイドを享受できる運営形態への変更を模索してきました。

その結果、本資産運用会社は、現テナントとの間で、現行契約と比較して固定賃料を増額することに加え、一定の基準額を超えた室料売上（宿泊客室の室料の売上）に応じた変動賃料（室料売上連動）を新たに導入することを内容とする2027年9月以降にかかる新契約を締結することを決定しました。新契約への移行により、固定賃料の増額による長期にわたる収益基盤の底上げと、変動賃料の導入によるホテル業績を反映した内部成長を両立することが可能となり、本投資法人の安定性・成長性の向上に大きく資するものと考えています。

なお、本物件が所在する新宿地区のホテルマーケットは、多くの乗降客数を誇る新宿駅を中心とした高い利便性や、東京都庁のある西新宿や歌舞伎町、新宿御苑といったインバウンドをはじめとする観光客に人気のあるエリアへの近接性から、安定した成長を続けており、変動賃料の導入によるアップサイドを中長期にわたり享受できるものと考えています。

本物件への変動賃料の導入により、本投資法人が保有するホテル 6 物件のうち、5 物件が変動賃料を採用するホテルとなり、ホテルマーケットの成長を取り込める、より成長性にフォーカスしたホテルポート フオリオになります。

(注1) 合併(注2にて定義)前の森トラスト・ホテルリート投資法人による取得

(注2) 森トラスト総合リート投資法人（現・森トラストリート投資法人）と森トラスト・ホテルリート投資法人との合併

(2) 分配金成長への寄与

固定賃料部分の増額により、新契約が開始する 2028 年 2 月期（2027 年 9 月 1 日～2028 年 2 月 29 日）以降、本投資法人の決算期当たり約 307 百万円（投資口 1 口当たり約 86 円）の賃料増額が見込まれます。また、新契約に基づく変動賃料は、原則として 2027 年 1 月以降の室料売上を基に算出されるため、現時点では発生の有無を含め未確定ですが、直近の室料売上実績は、変動賃料の発生条件である基準額を超えていくこと、及び現在テナントが実施を検討中の客室等のリニューアル工事によりホテル業績の向上も期待できることから、変動賃料が発生する蓋然性は高く、固定賃料の増額と併せて分配金のさらなる成長に寄与することが期待されます。

新契約の締結は、売却益等の一時的要因を除いた「実力ベース分配金」の成長を重視する本投資法人の内部成長戦略に合致するものであると考えています。

(3) 現行契約と新契約の比較

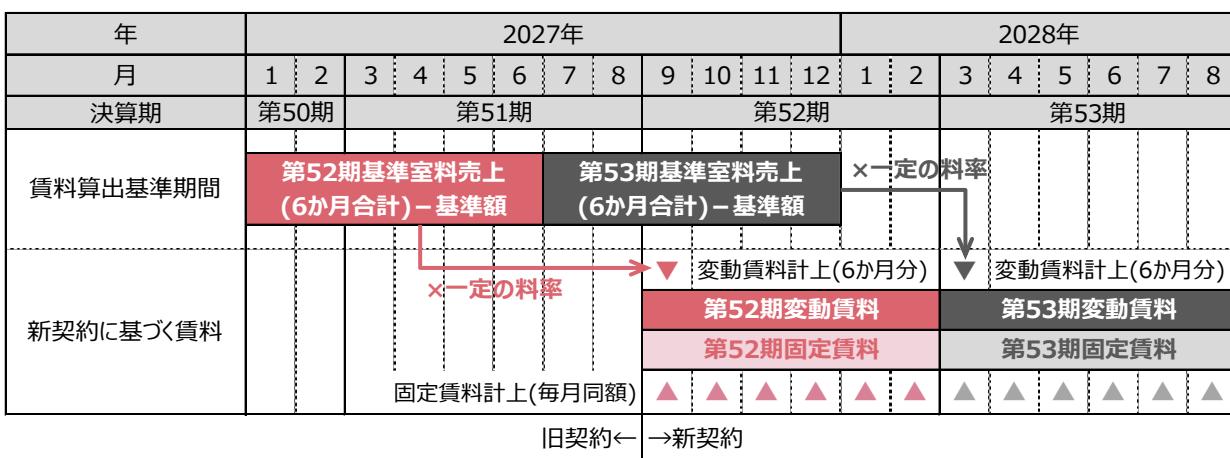
	現行契約	新契約
賃借人 (大株主及び持株比率)	株式会社相鉄ホテルマネジメント (相鉄ホールディングス株式会社 (100%))	同左
賃貸面積	21,248.23 m ² (注1)	同左
契約期間等	2007 年 8 月 20 日～2027 年 8 月 31 日	2027 年 9 月 1 日～2047 年 8 月 31 日 (契約締結日：2025 年 12 月 10 日)
賃料形態	固定	固定+変動(毎決算期変動※) ※6か月分をまとめて 3 月・9 月に計上
賃料	固定賃料： 月額 108,722,780 円 (年額 1,304,673,360 円)	固定賃料： 月額 160,000,000 円 (年額 1,920,000,000 円) 変動賃料(注2)： ① 毎年 3 月から 8 月までの 6 か月分の変動賃料は、前年 7 月から 12 月までの 6 か月分の室料売上の合計が基準額を超過した額に対して、一定の料率を乗じた額とします。 ② 每年 9 月から翌年 2 月までの 6 か月分の変動賃料は、1 月から 6 月までの 6 か月分の室料売上の合計が基準額を超過した額に対して、一定の料率を乗じた額とします。

	現行契約	新契約
賃料 イメージ	<p>賃料 ↑</p> <p>年間固定賃料 1,304,673,360円</p>	<p>賃料 ↑</p> <p>年間固定賃料 1,920,000,000円</p> <p>6か月間固定賃料 [960,000,000円]</p> <p>基準額 ▲ 売上 (6か月間合計で判定) (室料のみ)</p> <p>変動賃料</p>
敷金	1,273,473,360 円	1,920,000,000 円
中途解約	不可	同左
賃料改定	なし	同左

(注1) 2025年8月末日時点での本物件の総賃貸可能面積は21,248.23m²、本投資法人の総賃貸可能面積は506,295.29m²です。

(注2) 基準額及び料率の開示については債務人である現元ナントの同意が得られていないため非開示とします。

(4) 貸料算出方法のイメージ



2. 今後の見通し

新契約の開始日は2027年9月1日であり、新契約に基づいて算出される賃料の計上開始は本投資法人の2028年2月期（2027年9月1日～2028年2月29日）以降です。したがって、2025年10月23日付「2025年8月期 決算短信(REIT)」にて公表した2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況への影響はありません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mt-reit.jp/>

【別紙】ホテル物件の賃貸借契約の詳細

物件名称	シャングリ・ラ 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	ホテルオークラ神戸	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	今回新契約締結 ホテルサンルートプラザ新宿
ホテルグレード	ラグジュアリー	アップアップスケール	アップアップスケール	アップスケール	アップスケール	アップミックスケール
客室数 (*1)	200	163	468	150	332	624 (*2)
開発者	森トラスト	-	-	森トラスト	森トラスト	森トラスト
ホテル運営形態	リース	MC (*3)	リース	FC (*4)	FC (*4)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	ホテルオークラ神戸	森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ	森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ	相鉄ホテルマネジメント
契約期間	2016.9.1～2033.11.30	2019.9.2～2049.12.31	2022.4.1～2032.3.31	2016.9.16～2039.4.1	2016.9.16～2040.11.1	2027.9.1～2047.8.31
[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	不可	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし
賃借人	森トラスト (マスターリース)	MT & ヒルトンホテル	ホテルオークラ神戸	森トラスト (マスターリース)	森トラスト (マスターリース)	相鉄ホテルマネジメント
[転借人]	Shangri-La Hotels Japan	-	-	森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ	森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ	-
賃料形態	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎決算期変動※) ※毎月同額を計上(同一決算期中は一定)	固定(注)	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	固定+変動(毎決算期変動※) ※6か月分をまとめて3月・9月に計上
変動賃料 算出基準 (対象期間)	売上 (月間)	利益 (年間)	-	利益 (月間)	利益(宿泊部門(*5)のみ) (月間)	売上(室料のみ)-基準額 (6か月間)
賃貸借契約	<p>賃料 売上</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 882,700,000円 (注)</p>	<p>賃料 利益</p> <p>変動賃料</p>	<p>賃料 利益</p> <p>年間固定賃料 1,098,453,780円(注)</p> <p>変動賃料</p>	<p>賃料 利益</p> <p>年間最低保証賃料 289,850,000円 (注)</p> <p>変動賃料</p>	<p>賃料 利益 (宿泊部門のみ)</p> <p>年間最低保証賃料 460,000,000円 (注)</p> <p>変動賃料</p>	<p>賃料 利益 (6か月間合計で判定) (室料のみ)</p> <p>年間固定賃料 1,920,000,000円</p> <p>[6か月間固定賃料] 960,000,000円</p> <p>変動賃料</p>
賃料イメージ	(注) 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) 年間固定賃料の他に固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計額が変動賃料として支払われます。	(注) 每年10月から翌年9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。 なお、年間最低保証賃料には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。	(注) 每年10月から翌年9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。	-

*1 シャングリ・ラ 東京の客室数は販売可能客室を、それ以外の物件は各ホテル全体の総客室数(他の共有者又は準共有者の持分を含む場合があります)を記載しています。

*2 今後客室数は変更される可能性があります。

*3 マネージメントコントラクト（運営委託）を意味し、森トラストグループからブランドオペレーターにホテル運営を委託する形態を指します。

*4 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。

*5 宿泊部門売上（室料売上+その他宿泊部門売上）-宿泊部門売上に対応する各費用