

**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8期 (2020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8期（2020年2月期）決算概要

運用ハイライト	3
第8期（2020年2月期）決算概要	4
第8期（2020年2月期）個別物件運営実績【対前年同期】	5
第8期（2020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
ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析	9
期末不動産鑑定評価額（第8期）	10
第9期（2020年8月期）業績予想について	11
財務の状況	12

## ■ マーケット環境

訪日外国人数の推移	15
世界の旅行動向	16

## ■ 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	18
基本理念・投資方針	19
ポートフォリオの構築方針	20
ポートフォリオ一覧	21
ポートフォリオの特徴	22
ポートフォリオの賃料形態	23
成長戦略	24
森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル	25
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	26
ESGへの取り組み（1）	27
ESGへの取り組み（2）	28

## ■ APPENDIX

ポートフォリオ概要	30
森トラストグループの開発力	35
森トラストグループのホテル運営・マネジメント力	36
貸借対照表・損益計算書（第8期）	37
物件収支（第8期）	38
有利子負債一覧	39
投資主の状況（第8期末）	40
投資法人・資産運用会社の概要	41
Disclaimer・連絡先	43

## 第8期（2020年2月期）決算概要

---

## 1口当たり分配金

### 第8期（2020年2月期）実績

# 3,563円

（予想比+153円）

営業収益	2,630百万円（予想比+70百万円）
不動産賃貸事業損益	2,024百万円（予想比+71百万円）
NOI	2,385百万円（予想比+71百万円）
当期純利益	1,781百万円（予想比+76百万円）

## インバウンドの状況

### ■訪日外国人旅行者数

- ・ 2019年総計 3,188万人（前年比+2.2%）
- ・ 2020年1月～3月計（推計値） 393万人（前年比▲51.1%）

（出所）日本政府観光局公表資料

### ■2019年1月～12月 訪日外国人旅行者数伸び率（前年同期間比）

- ・ 全体 +2.2%
- ・ 欧米豪（注） +13.9%

（出所）日本政府観光局公表資料

（注）欧米豪は、英国、フランス、ドイツ、イタリア、ロシア、スペイン、米国、カナダ、豪州の9ヶ国を指します。

## Asset

物件数	5 物件
資産規模 (注1)	1,085 億円
鑑定評価額	1,280 億円
含み益 (注2)	211 億円
NOI利回り (注3)	4.4 %
償却後利回り (注4)	3.7 %
客室数	1,469 室

(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8期NOI（年換算）÷取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第8期償却後不動産賃貸事業損益（年換算）÷取得価格合計

## Debt

有利子負債	545 億円
LTV (注5)	48.9 %
固定借入比率	88.1 %
平均利率	0.40 %
平均借入残存期間	2.7 年

(注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

## Equity

NAV (注6)	711 億円
1口当たりNAV (注7)	142,342 円
時価総額 (注8)	636 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（2020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：3,563円（予想比 +153円）

（百万円）

項目	第8期 (2020年2月期) 実績	第8期 (2020年2月期) 予想	差異	第6期 (2019年2月期) 実績	差異
営業収益	2,630	2,559	70	2,322	308
不動産賃貸事業収益 ①	2,630	2,559	70	2,322	308
シャングリ・ラ	954	886	67	937	17
ヒルトン小田原	203	203	▲ 0	-	203
コートヤード東京	433	422	11	383	49
コートヤード新大阪	386	395	▲ 8	348	37
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	737	740	▲ 2	677	60
不動産賃貸事業費用 ②	606	607	▲ 1	546	59
(うち減価償却費) ③	361	361	▲ 0	312	48
その他営業費用	131	132	▲ 1	131	0
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	2,024	1,952	71	1,775	248
NOI ④+③	2,385	2,314	71	2,088	296
営業利益	1,892	1,819	73	1,644	248
経常利益	1,781	1,706	75	1,545	236
当期純利益	1,781	1,705	76	1,544	236
分配金総額	1,781	1,705	76	1,545	236
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	3,563	3,410	153	3,090	473

## 主な差異要因

(第8期予想比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+70百万円
シャングリ・ラ	+67百万円
ヒルトン小田原	▲0百万円
コートヤード東京	+11百万円
コートヤード新大阪	▲8百万円
サンルート	固定賃料のため、差異なし
■ 営業外費用	
支払利息の減少	▲2百万円

(第6期（前年同期）実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+308百万円
シャングリ・ラ	+17百万円
ヒルトン小田原	+203百万円
コートヤード東京	+49百万円
コートヤード新大阪	+37百万円
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	+59百万円
公租公課の増加	+6百万円
修繕費の増加	+2百万円
減価償却費の増加	+48百万円
損害保険料の増加	+1百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+11百万円

# 第8期（2020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6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

賃料算出基準月	2018年						第6期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2018年			2019年			
賃料（百万円）	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	155	148	153	140	150	189	937

## ■ ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料（百万円）

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

賃料算出基準月	2018年						第6期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	94.2%	92.1%	87.1%	92.3%	95.2%	96.5%	92.9%
平均客室単価(ADR) (円)	26,314	26,099	24,928	26,506	30,230	27,734	26,970
RevPAR (円)	24,794	24,033	21,706	24,462	28,787	26,772	25,088
賃料計上月	2018年			2019年			第6期 合計
賃料（百万円）	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	63	58	51	60	75	73	383

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第6期(運用期間：2018年9月1日～2019年2月28日)

賃料算出基準月	2018年						第6期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	92.5%	95.5%	85.0%	79.3%	92.5%	97.3%	90.4%
平均客室単価(ADR) (円)	17,448	18,272	18,883	17,594	19,707	19,684	18,603
RevPAR (円)	16,134	17,447	16,049	13,949	18,219	19,153	16,831
賃料計上月	2018年			2019年			第6期 合計
賃料（百万円）	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	47	57	55	44	72	72	348

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

2019年	2020年						第8期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2019年			2020年				
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
147	145	160	122	139	238		954

第8期(運用期間：2019年9月2日～2020年2月29日)

2018年7月～2019年6月						第8期 合計
2019年			2020年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
32	33	33	33	33	33	203

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

2019年	2020年						第8期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	93.0%	93.4%	88.8%	89.5%	92.2%	95.4%	92.0%
平均客室単価(ADR) (円)	26,850	26,438	25,320	28,150	32,097	28,130	27,832
RevPAR (円)	24,977	24,704	22,483	25,204	29,605	26,830	25,633
賃料計上月	2019年			2020年			第8期 合計
賃料（百万円）	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	63	67	66	66	90	78	433

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

2019年	2020年						第8期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	96.3%	97.0%	94.0%	84.7%	92.4%	94.5%	93.2%
平均客室単価(ADR) (円)	18,297	18,044	18,602	17,870	19,615	19,402	18,640
RevPAR (円)	17,619	17,501	17,482	15,136	18,126	18,329	17,371
賃料計上月	2019年			2020年			第8期 合計
賃料（百万円）	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	65	64	65	48	73	69	386

(注1) 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、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 東京及びヒルトン小田原リゾート&スパのホテル指標は、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。ヒルトン小田原リゾート&スパについては、賃料算出基準期間を用いており、第8期における賃料算出基準期間は2018年7月～2019年6月です。

(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) 「平均客室単価(ADR)」（Average Daily Rate）には、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。

(注4) ヒルトン小田原リゾート&スパの2019年9月「賃料」は月額賃料に対し、取得日である2019年9月2日から9月末日までの日割り計算で算出しています。



# 第8期（2020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7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

賃料算出基準月	2018年		2019年				第7期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	2019年						966
賃料（百万円）	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	172	190	128	135	163	175	

## ■ ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料（百万円）

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

賃料算出基準月	2018年		2019年				第7期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	91.8%	89.6%	93.6%	92.0%	95.8%	93.1%	92.6%
平均客室単価 (ADR) (円)	25,987	26,451	27,998	29,367	30,474	26,440	27,775
RevPAR (円)	23,869	23,703	26,204	27,024	29,208	24,607	25,749
賃料計上月	2019年						408
賃料（百万円）	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	62	62	58	76	79	69	

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

賃料算出基準月	2018年		2019年				第7期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	91.9%	74.5%	88.1%	90.4%	97.0%	89.8%	88.7%
平均客室単価 (ADR) (円)	19,525	16,876	17,984	18,818	21,722	19,076	19,013
RevPAR (円)	17,951	12,565	15,852	17,016	21,074	17,135	16,951
賃料計上月	2019年						372
賃料（百万円）	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	70	35	47	61	88	69	

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

2019年						第8期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2019年					2020年	954
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
147	145	160	122	139	238	

第8期(運用期間：2019年9月2日～2020年2月29日)

2018年7月～2019年6月						第8期 合計
2019年			2020年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	203
32	33	33	33	33	33	

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

2019年						第8期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
93.0%	93.4%	88.8%	89.5%	92.2%	95.4%	92.0%
26,850	26,438	25,320	28,150	32,097	28,130	27,832
24,977	24,704	22,483	25,204	29,605	26,830	25,633
2019年					2020年	433
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
63	67	66	66	90	78	

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

2019年						第8期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
96.3%	97.0%	94.0%	84.7%	92.4%	94.5%	93.2%
18,297	18,044	18,602	17,870	19,615	19,402	18,640
17,619	17,501	17,482	15,136	18,126	18,329	17,371
2019年					2020年	386
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
65	64	65	48	73	69	

(注1) 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、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 東京及びヒルトン小田原リゾート&スパのホテル指標は、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。ヒルトン小田原リゾート&スパについては、賃料算出基準期間を用いており、第8期における賃料算出基準期間は2018年7月～2019年6月です。

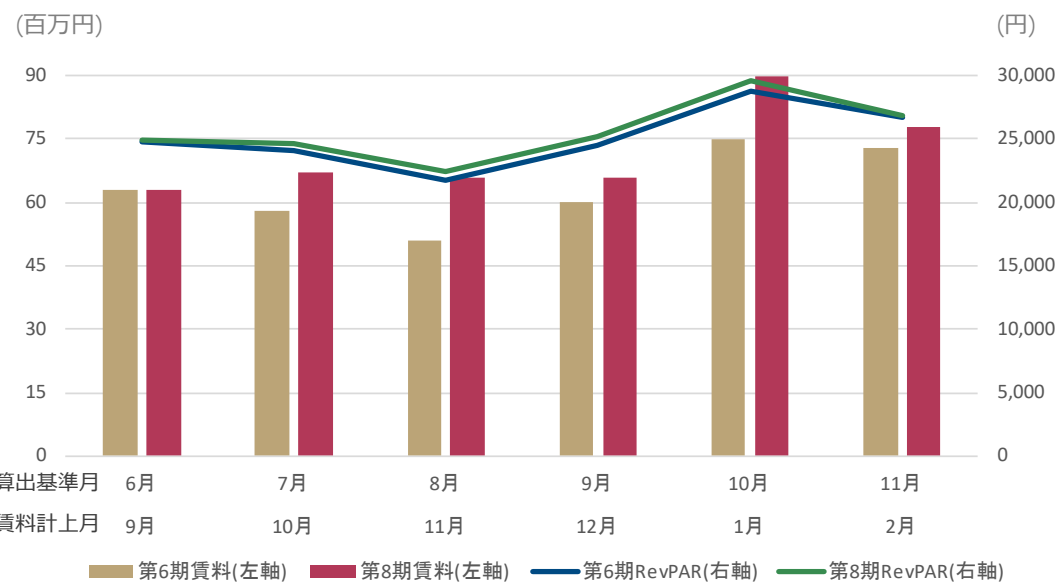
(注2) 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「平均客室単価 (ADR) 」 (Average Daily Rate) には、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。

(注4) ヒルトン小田原リゾート&スパの2019年9月「賃料」は月額賃料に対し、取得日である2019年9月2日から9月末日までの日割り計算で算出しています。

- ▶ 宿泊部門はADR重視の施策によりRevPARが順調に推移  
ラグビーワールドカップ等による旺盛な宿泊需要を取込み、2019年10月は過去最高のADRを達成
- ▶ 宿泊需要が限定的な足許ではコスト管理を徹底し、2021年に延期となった東京オリンピック・パラリンピック等の国際イベント開催に伴う高単価での宿泊需要の取込みを目指す

## 第8期の主要指標の推移（前年同期比）



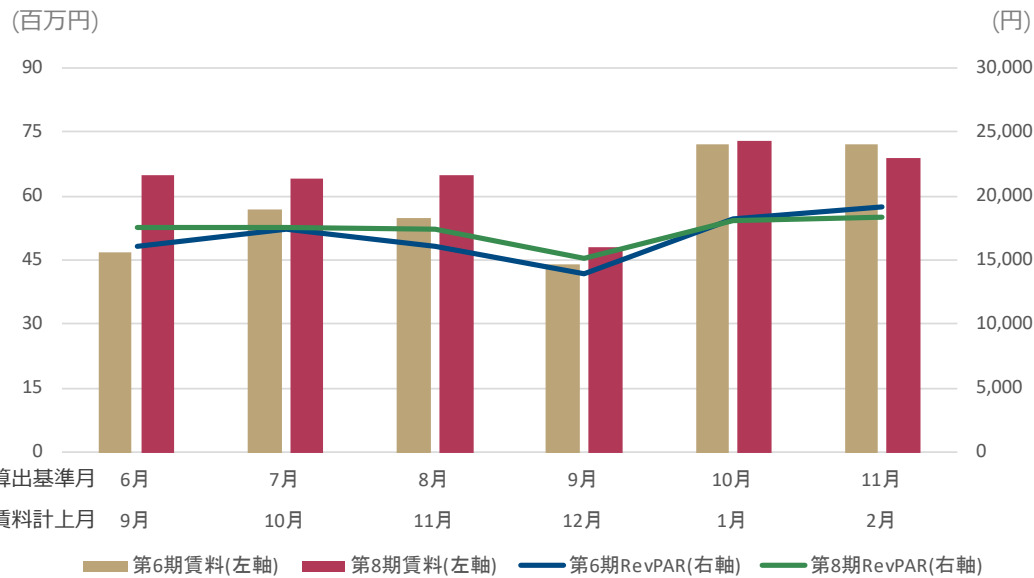
	第8期平均	前年同期比
客室稼働率	92.0 %	▲0.9 pt
平均客室単価 (ADR)	27,832 円	+862 円
RevPAR	25,633 円	+545 円

賃料	第8期合計	前年同期比
第8期実績	433 百万円	+49 百万円
第8期予想	422 百万円	
差異	+11 百万円	



- ▶ 前年の台風等の災害から回復し、宿泊施設供給数増加等による厳しい環境下、RevPARの改善を実現  
G20・ラグビーワールドカップ等の国際的なイベント需要を的確に取込み
- ▶ 引き続きコスト管理を徹底し、積極的なデジタルマーケティング等の実施により各種スポーツイベント、2025年万国博覧会等の国際イベントによる宿泊需要の取込みを目指す

## 第8期の主要指標の推移（前年同期比）



	第8期平均	前年同期比
客室稼働率	93.2 %	+2.8 pt
平均客室単価 (ADR)	18,640 円	+37 円
RevPAR	17,371 円	+540 円

賃料	第8期合計	前年同期比
第8期実績	386 百万円	+37 百万円
第8期予想	395 百万円	
差異	▲8 百万円	

- 堅調な国内旅行者の宿泊需要に加え、ラグビーワールドカップによる宿泊増に伴い2019年下期は好調な業績を実現
- 都心近接のリゾートという立地を生かした新型コロナウイルスによる事態収束後に期待される国内旅行者の反動需要の取込みに加え、2021年東京オリンピック等のイベントによる宿泊需要の取込みを目指す

## 賃料 (注1)

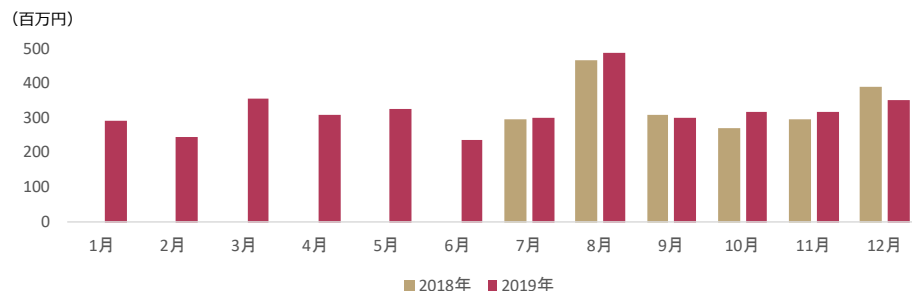
### 第8期賃料

賃料算出基準期間	2018年7月～2019年6月					
賃料計上月	2019年				2020年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料 (百万円)	(注2) 32	33	33	33	33	33

### 第9期賃料

賃料算出基準期間	2019年1月～2019年12月					
賃料計上月	2020年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
賃料 (百万円)	33	33	33	33	33	33

(参考) 上記賃料算出基準期間の売上総額推移 (2018年7月～2019年12月) (注3)



(参考) 賃料算出基準期間

奇数決算期 (8月期) : 前年1月から12月の12か月間

偶数決算期 (2月期) : 前年7月から当年6月までの12か月間

年	2018年			2019年								2020年														
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
決算期	第5期			第6期				第7期				第8期				第9期										
賃料算出基準期間	第8期基準利益(12か月平均)												第9期基準利益(12か月平均)													
賃料	第8期賃料												第9期賃料													

(注1) 「賃料」は、賃貸借契約書に記載の賃料計算方法に基づき算出された賃料を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 2019年9月の賃料は、月額賃料に対し、取得日である2019年9月2日から9月末日までの日割り計算を行うことで算出しています。

(注3) 「売上総額」は本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含みます。)に係る売上の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

# 期末不動産鑑定評価額（第8期）

物件名称	鑑定評価機関	第8期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第8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7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	50,900	+1,500	3.2%	▲ 0.1pt	2.9%	3.4%	41,486	9,413	42,000	49,400
ヒルトン小田原リゾート&スパ	株式会社 立地評価研究所	7,250	-	4.6%	-	4.4%	4.8%	6,559	690	6,500	-
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	18,800	-	3.7%	-	3.4%	3.9%	13,557	5,242	13,800	18,800
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	18,700	▲ 300	4.2%	-	3.9%	4.4%	17,341	1,358	17,600	19,000
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	32,400	+400	3.5%	▲ 0.1pt	3.3%	3.7%	27,932	4,467	28,600	32,000
合計	-	128,050	+1,600	-	-	-	-	106,878	21,171	108,500	119,200

# 第9期（2020年8月期）業績予想について

- 現時点では新型コロナウイルス感染症による業績への影響を合理的に見積もることが困難であるため、第9期（2020年8月期）の業績予想は「未定」
- 2020年5月中を目途に業績予想を発表予定

## （参考）最低保証賃料との差額補填タイミング

	2019												2020												2021																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9												
	第7期												第8期						第9期						第10期						第11期														
シャングリ・ラ													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥			
賃料算出基準月 (ホテル売上連動)													最低保証賃料との差額補填タイミング(11/12か月分)						最低保証賃料との差額補填タイミング(11/12か月分)						差額補填(1/12か月分)																				
本投資法人の賃料 ※毎月変動													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥			
最低保証賃料判定													12ヶ月合計賃料が882,700千円						12ヶ月合計賃料が882,700千円																										
コートヤード東京													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥			
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)													最低保証賃料との差額補填タイミング(11/12か月分)						最低保証賃料との差額補填タイミング(11/12か月分)						差額補填(1/12か月分)						差額補填(1/12か月分)	差額補填(1/12か月分)													
本投資法人の賃料 ※毎月変動													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥			
最低保証賃料判定													12ヶ月分合計が310,000千円						12ヶ月分合計が310,000千円																										
コートヤード新大阪													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥			
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)													最低保証賃料との差額補填タイミング(11/12か月分)						最低保証賃料との差額補填タイミング(11/12か月分)						差額補填(1/12か月分)						差額補填(1/12か月分)	差額補填(1/12か月分)													
本投資法人の賃料 ※毎月変動													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥			
最低保証賃料判定													12ヶ月分合計が460,000千円						12ヶ月分合計が460,000千円																										
ヒルトン小田原	①												②						③																										
賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)													①						②						③																				
本投資法人の賃料 ※毎決算期変動(同一決算期中は一定)													①						①						②						③			③			③			③					
サンルート													固定						固定						固定						固定														

## 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

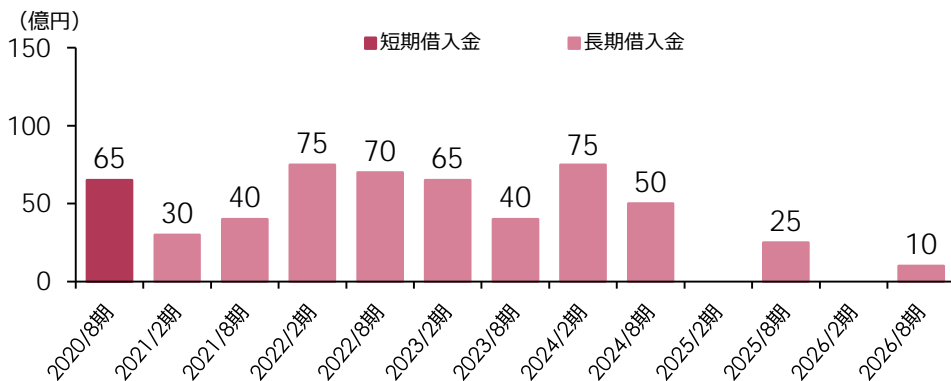
## 財務ハイライト

2019年9月2日に物件取得に係る70億円の新規ファイナンス、  
2019年11月末に145億円のリファイナンスを実施

- LTV余力を活用し、「ヒルトン小田原」を借入金のみで取得
- 期限が到来した長期借入金145億円を、返済期限を分散化させリファイナンス
- 低金利環境を享受し、平均利率を下げながらも借入残存期間の長期化を実現

## 返済期日の分散状況

(2020年2月末現在)



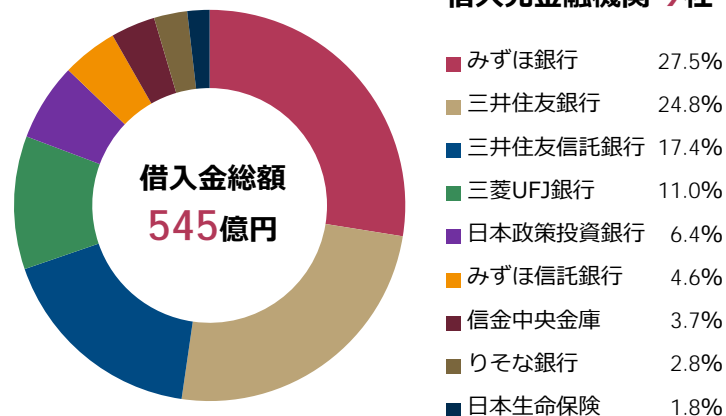
## 有利子負債の状況

項目	2019/8期末 (第7期末)	2020/2期末 (第8期末)	前期比
有利子負債総額 (百万円)	47,500	54,500	+7,000
短期借入金	3,000	6,500	+3,500
長期借入金	44,500	48,000	+3,500
投資法人債	-	-	-
LTV (総資産有利子負債比率)	45.5 %	48.9 %	+3.4 pt
固定借入比率	93.7 %	88.1 %	▲5.6 pt
平均利率	0.43 %	0.40 %	▲0.03 pt
平均借入残存期間	2.0 年	2.7 年	+0.7 年

## 借入先の分散状況

(2020年2月末現在)

### 借入金先金融機関 9社



MEMO

# マーケット環境

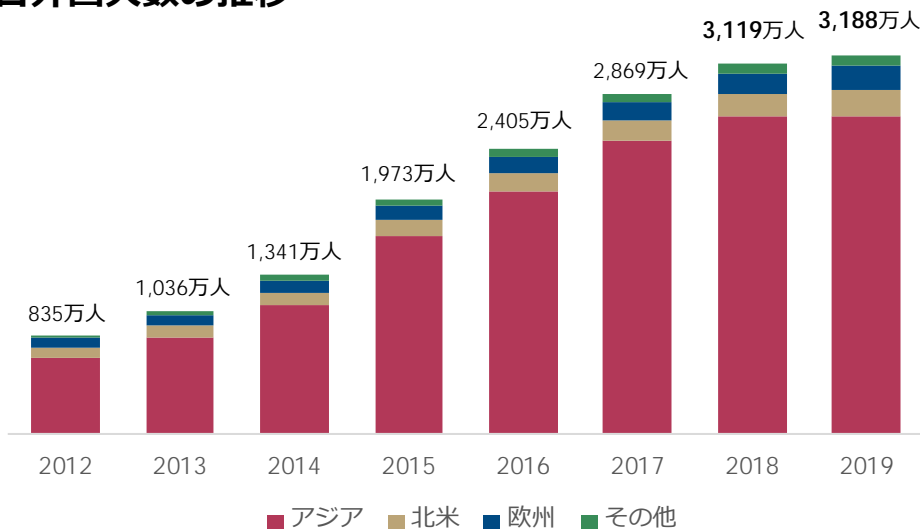
---



- 2019年の訪日外国人数は、日韓関係悪化により伸びは鈍化したものの過去最高を記録  
2020年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大幅な減少に転じる見込み
- 2019年の訪日外国人総計は3,188万人（前年比+2.2%）、  
2020年1月～3月の訪日外国人数は393万人（前年比▲51.1%）

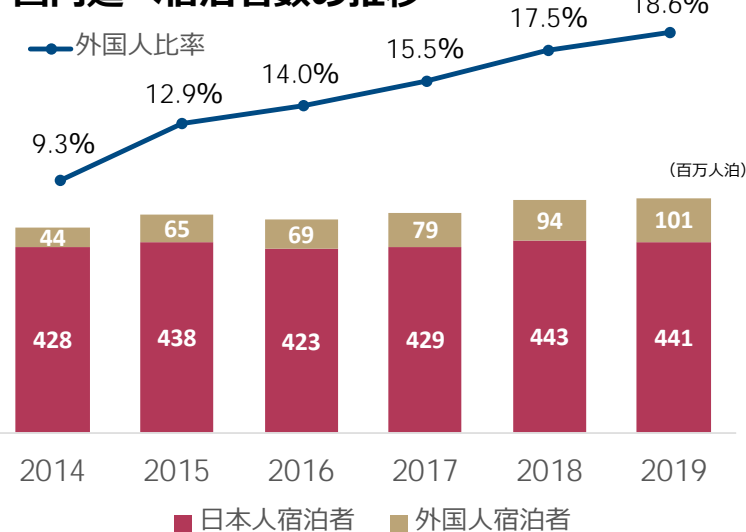
（出所）日本政府観光局公表資料

## 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

## 2019年 訪日外国人の国別平均泊数（観光・レジャー目的）

（泊）

全国籍	中国	韓国	台湾	香港
6.2	5.8	3.3	5.2	5.6
米国	英国	ドイツ	ロシア	豪州
9.4	11.5	14.0	10.0	12.9

（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

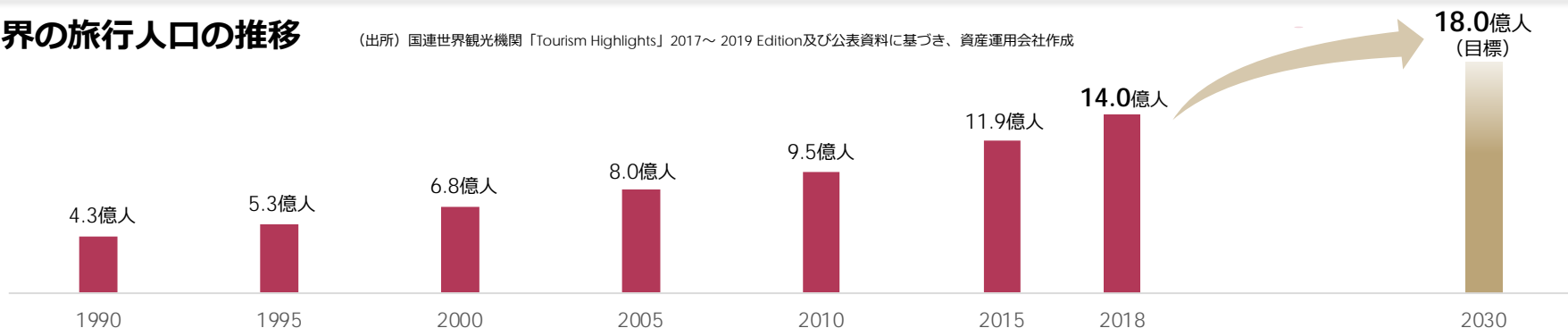
2021年	◆ ワールドマスターズゲームズ2021関西 ◆ 東京オリンピック・パラリンピック競技大会
2025年	◆ 2025年万国博覧会（大阪）

（注）2020年4月1日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
- ▶ 新型コロナウイルス感染症拡大を受け、2020年は前年比20%～30%減少の見込み (出所) 2020年3月26日付国連世界観光機関プレスリリース

## 世界の旅行人口の推移

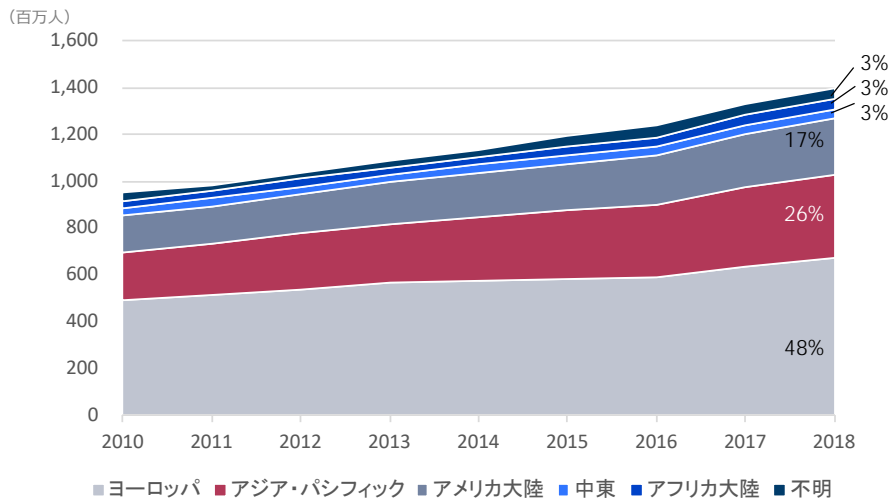
(出所) 国連世界観光機関「Tourism Highlights」2017～2019 Edition及び公表資料に基づき、資産運用会社作成



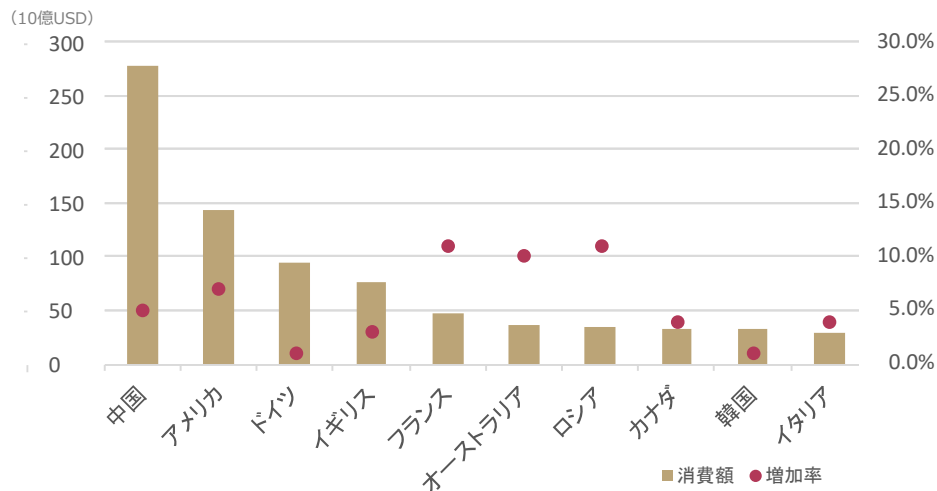
## アジア圏旅行者の成長

(出所) 国連世界観光機関「Tourism Highlights」2012～2019 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



### 2018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

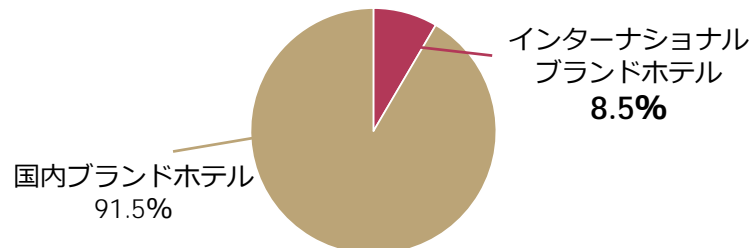
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「2020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



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



“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

「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



保有物件

- Shangri-La hotel TOKYO (リース)
- Hilton ODAWARA RESORT & SPA
- COURTYARD BY MARRIOTT Tokyo Station
- COURTYARD BY MARRIOTT Shin-Osaka Station
- HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU (リース)

ポートフォリオ・ハイライト  
(2020年2月末現在)

物件数：5物件

取得価格合計：1,085億円

客室数合計：1,469室

物件名称	シャングリ・ラ ホテル 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	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	神奈川県小田原市 東京駅 約60分 (新幹線+バス)	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	1997年10月 (2004年2月リブランド)	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	2019年9月2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	6,500	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	アッパー・アップスケール	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	163 (注1)	150	332 (注2)	624
ホテル運営形態	リース	MC (注3)	FC (注4)	FC (注4)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	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

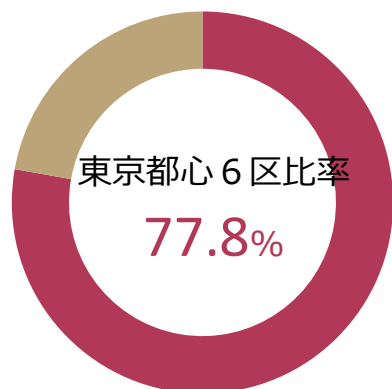
(注1) 一棟の建物の総客室数を記載しており、他者の共有持分を含みます。本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の50です。

(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。

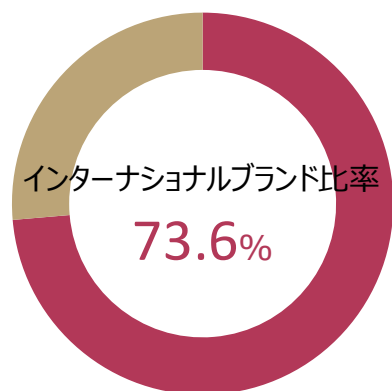
(注3) マネージメントコントラクト（運営委託）を意味し、森トラストグループからブランドオペレーターにホテル運営を委託する形態を指します。

(注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。

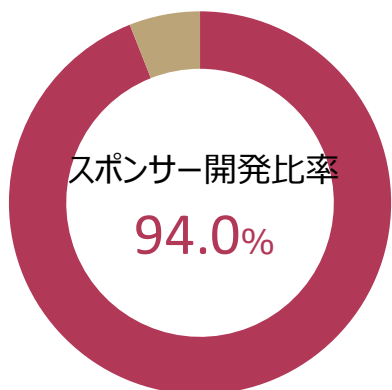




- ▶ 立地にこだわり、東京都の中でも都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区）に所在する資産価値の高い物件に投資
- ▶ 最寄り駅からの距離も重視し、高い競争力を持つ物件を選定



- ▶ 日本国内において数が限定的な国際ブランドの比率が高く、増加しているインバウンド需要の取込みに優位
- ▶ 世界最大級のホテルチェーンであるMarriottやHiltonといった、トップブランドの物件に投資



- ▶ スポンサーである森トラスト開発の物件が大部分を占める
- ▶ 総合ディベロッパーである森トラストグループの開発力を活かした高品質な物件に投資

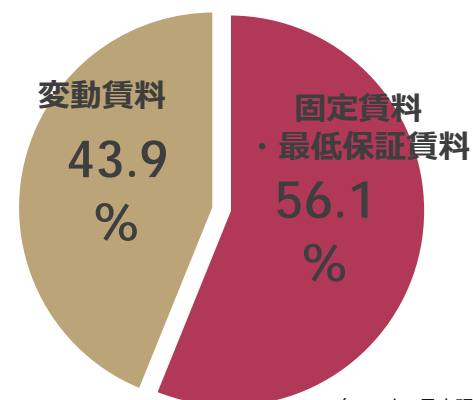
「**変動賃料** (注1)」：アップサイドの成長性を享受

「**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)



(2020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 <small>(注5)</small> 882,700,000円
ヒルトン小田原リゾート&スパ	変動	利益	-
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 <small>(注6)</small> 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 <small>(注6)</small> 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、最低保証賃料のある3物件（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）の第8期に受領した賃料総額から、当該3物件の年間最低保証賃料を第8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たものと、ヒルトン小田原リゾート&スパの第8期に受領した賃料を合計した額です。

(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。

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 2020



## 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

### 管理運営施設

総施設数	取扱面積	賃貸ビル・住宅
99施設	約185万㎡	81棟 約142万㎡

2019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
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 ウェスティン 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 日本初

### 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、2020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

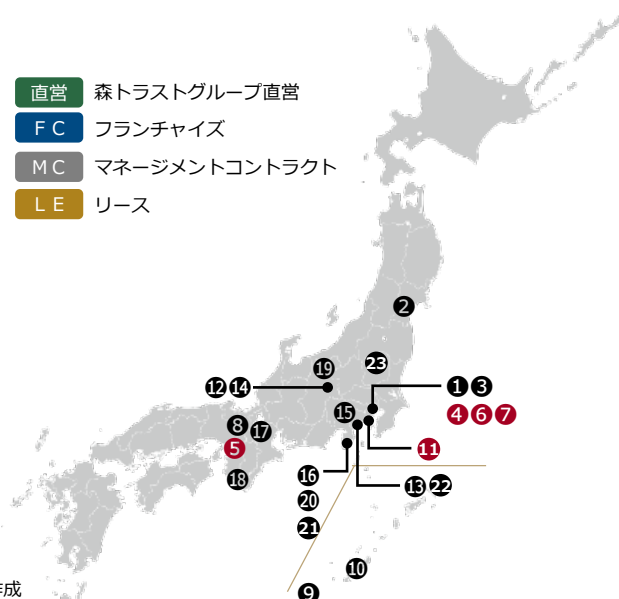


## 大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

①	コンラッド東京	291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

(赤字は本投資法人保有物件)

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	ヒルトン小田原リゾート&スパ	163室	MC
⑫	万平ホテル	109室	直営
⑬	強羅環翠楼	14室	直営
⑭	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
⑮	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
⑯	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
⑰	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
⑱	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
⑲	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
⑳	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
㉑	ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉒	ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の楼	44室	直営
㉓	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2020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、2020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

東京ワールドゲート内ホテル計画  
東京エディション虎ノ門

東京エディション銀座

(仮称) 赤坂二丁目プロジェクト内  
ホテル計画

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

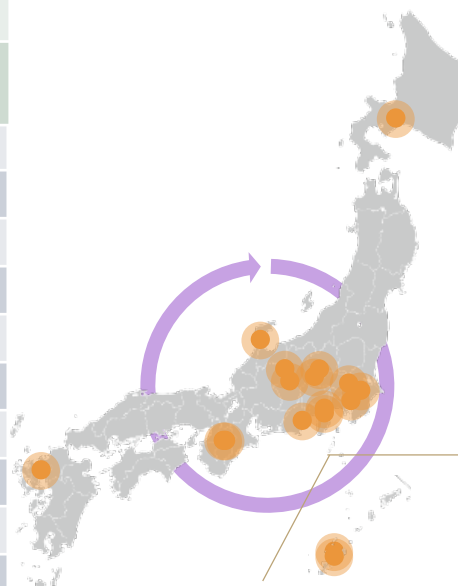
JWマリオット・ホテル奈良

長崎南山手

ヒルトン・グランド・バケーションズ  
瀬底島 (仮称)

ヒルトン沖縄瀬底リゾート

沖縄富着



Luxury  
Destination  
Network

### 東京都心

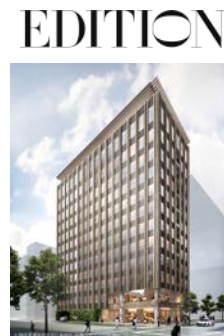


東京ワールドゲート内ホテル計画  
**東京エディション虎ノ門**

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

2021年春～夏  
開業予定

**ヒルトン沖縄瀬底リゾート**

2020年7月1日  
開業予定



(仮称) 赤坂二丁目  
プロジェクト内ホテル計画

2025年度  
竣工予定

**ヒルトン・グランド・  
バケーションズ瀬底島 (仮称)**

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2020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、2020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。



## サステナビリティ推進体制

### ■ サステナビリティ方針の制定

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. 健康と快適性の増進

テナントや施設利用者の健康・安全性と快適性の向上を目指した資産運用、従業員に対する働きやすい職場環境作り

#### 5. 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

#### 6. 情報開示

本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について、広く開示

### ■ サステナビリティ推進会議の開催

本資産運用会社では、サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、定期的に「サステナビリティ推進会議」を開催し、具体的な施策の検討や進捗状況の確認等を実施

## 当期の取組み

### <環境>

- 環境に関わる各種ポリシーの制定  
環境負荷低減の為、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、節水、廃棄物量の削減目標を定めたポリシーを制定
- グリーンリースに関する契約等の締結  
環境パフォーマンス向上に関し協議を行っていくことにつき、保有物件の賃借人との間で合意

### <社会>

- テナントへの取組み  
テナント満足度調査を実施し、調査結果をビル管理会社等と共有し、テナント満足度向上に注力

### <ガバナンス>

- コンプライアンス研修の実施  
資産運用会社では、全従業員に対してコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施

## 今後の取組み

### ■ GRESBリアルエステイト評価の取得準備

不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価である「GRESBリアルエステイト評価」における「Green Star」評価取得に向けた取組みを推進



## 環境への取組み

### ■ 環境性能の高い物件への投資

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

<外部評価取得物件>



東京都省エネルギー性能評価書制度  
最高ランクAAAを取得

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）ホテル部分において「ERR35.24%」「PAL低減率27.98%」を達成し、「東京都省エネルギー性能評価書制度」にて最高ランクAAAを取得

### ■ サプライチェーンマネジメント

PM会社等の選定にあたり、品質・価格・信用力等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況を考慮  
(取引先企業のESGモニタリング調査等の実施)

## 社会への取組み

### ■ 地域社会への貢献

保有ホテルと協働で、地域イベントへの参加・協賛等を実施

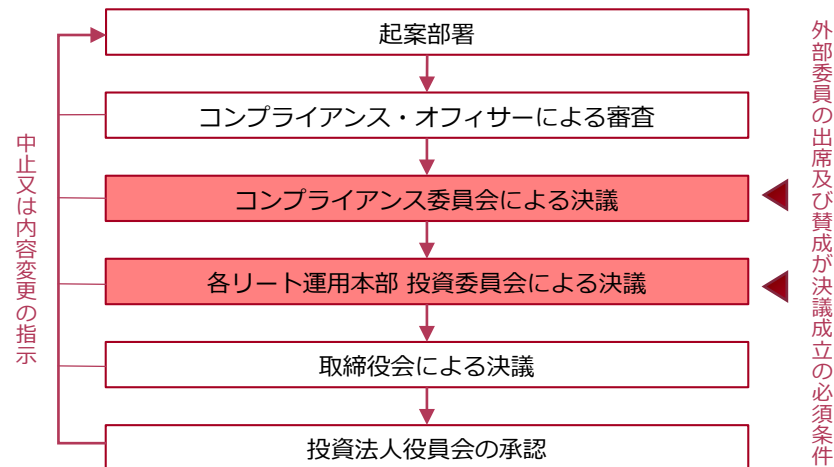


【事例】地域イベント「EDO ART EXPO」への参加、山王祭への協賛  
(コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)

## ガバナンスへの取組み

### ■ 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%** (2020年2月末現在)

## (参考) 従業員への取組み（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促進

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

①	女性採用比率	20.8%
②	女性従業員比率	24.7%
③	女性管理職比率	7.8%
④	有給休暇取得率	75.6%

※①④：2019年度実績、②③：2020年3月末時点



「子育てサポート企業認定（くるみん認定）」  
「女性活躍推進企業認定（えるぼし認定）」  
を取得（厚生労働大臣認定）

(注) 本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

森トラスト開発

階数 : 地下4階/地上37階 (注1)

客室数 : 200室 (注2)

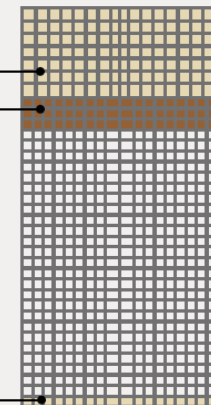
リース



[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**  
**HILTON**  
**ODAWARA**  
**RESORT & SPA**

## ヒルトン小田原リゾート&スパ



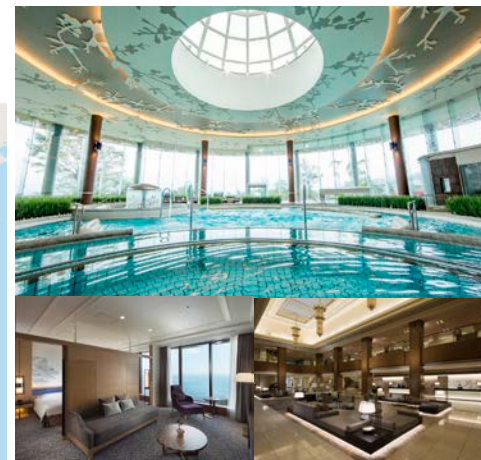
ラグジュアリー

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 : 神奈川県小田原市  
 階数 : 地下1階/地上12階 (注1)  
 客室数 : 163室 (注2)



### 物件特性

- 東京圏からわずか1時間のアクセス至便な恵まれたリゾートエリアに立地
- ヒルトンブランドを冠した、全客室オーシャンビューの高品質な建物グレード
- 天然温泉・ハイスペックなスポーツ施設・アミューズメント施設を擁する滞在型リゾート

(注1) 本館棟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、他者の準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50です。



## NO.3 COURTYARD BY MARRIOTT TOKYO STATION



## コートヤード・バイ・マリオット **COURTYARD** BY MARRIOTT 東京ステーション 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

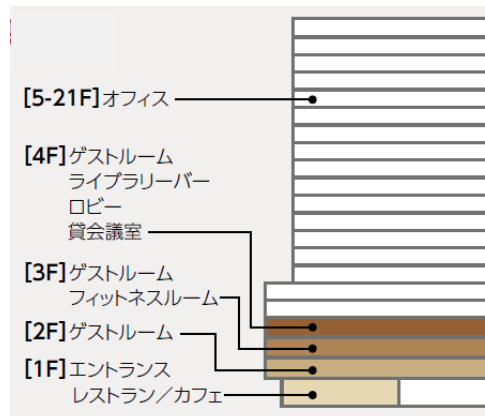
所在地 : 東京都中央区

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7,300軒以上のホテル 会員1.4億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 (2020年4月1日現在)



**NO.4**  
**COURTYARD**  
**BY MARRIOTT**  
**SHIN-OSAKA STATION**

**コートヤード・バイ・マリオット** **COURTYARD**  
**新大阪ステーション** **BY 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.5

### 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

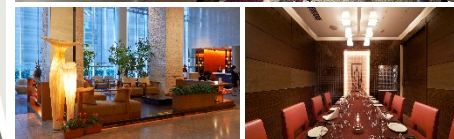
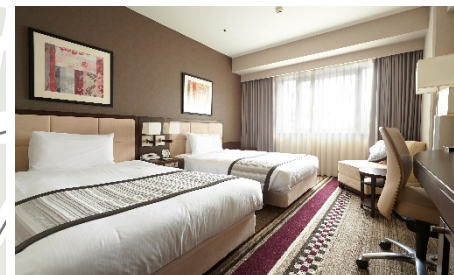
所在地 : 東京都渋谷区

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



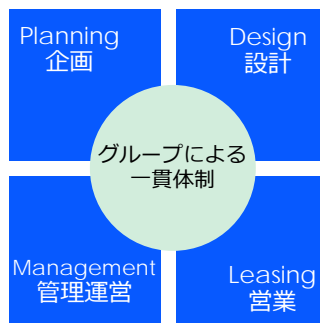
## 森トラスグループの“資産性”へのこだわり

- 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

管理運営施設		
総施設数	取扱面積	賃貸ビル・住宅
99 施設	約185万㎡	81棟 約142万㎡

2019年6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、2020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



## 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
ブランド数	30	4	18
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	7,300軒以上/138万室以上	100軒以上/4万室以上	約6,100軒/97.1万室以上
展開国・地域数	134	22	119
会員数	1億4,000万人以上	900万人以上	1億300万人以上
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> <li>●イラフ SUI ラグジュアリー コレクションホテル 沖縄宮古</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（2020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、2020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 (2020年2月29日)			
<b>流動資産</b>	4,621,527	<b>流動負債</b>	10,175,589
現金及び預金	2,687,017	営業未払金	28,137
信託現金及び信託預金	1,757,712	短期借入金	6,500,000
未収消費税等	169,524	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000
前払費用	7,273	未払金	109,620
<b>固定資産</b>	106,890,075	未払費用	48,634
有形固定資産	106,878,798	未払分配金	5,768
工具、器具及び備品	37,281	未払法人税等	732
減価償却累計額	▲ 2,378	前受金	482,072
信託建物	20,567,442	預り金	623
減価償却累計額	▲ 2,258,587	<b>固定負債</b>	49,554,491
信託構築物	8,590	長期借入金	45,000,000
減価償却累計額	▲ 4,392	預り敷金及び保証金	4,554,473
信託機械及び装置	4,545	その他	18
減価償却累計額	▲ 233	<b>負債合計</b>	59,730,080
信託工具、器具及び備品	15,851	<b>投資主資本</b>	51,781,521
減価償却累計額	▲ 2,045	出資総額	50,000,000
信託土地	88,512,726	剰余金	1,781,521
無形固定資産	1,270	当期末処分利益	1,781,521
ソフトウェア	1,270	<b>純資産合計</b>	51,781,521
投資その他の資産	10,006	<b>負債純資産合計</b>	111,511,602
差入敷金及び保証金	10,000		
繰延税金資産	6		
<b>資産合計</b>	111,511,602		

損益計算書 (2019年9月1日～2020年2月29日)	
<b>営業収益</b>	2,630,192
賃貸事業収入	2,627,967
その他賃貸事業収入	2,224
<b>営業費用</b>	737,288
賃貸事業費用	606,025
資産運用報酬	90,041
資産保管及び一般事務委託手数料	12,207
役員報酬	3,600
その他営業費用	25,414
<b>営業利益</b>	1,892,904
<b>営業外収益</b>	19
受取利息	19
その他	0
<b>営業外費用</b>	110,964
支払利息	110,964
<b>経常利益</b>	1,781,959
<b>税引前当期純利益</b>	1,781,959
法人税、住民税及び事業税	734
法人税等調整額	14
<b>当期純利益</b>	1,781,210
前期繰越利益	311
<b>当期末処分利益</b>	1,781,521

項目	シャングリ・ラ ホテル 東京	ヒルトン小田原 リゾート&スパ	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 ブラザ新宿	ポートフォリオ 合計
	第8期	第8期	第8期	第8期	第8期	第8期
運用期間 (自)	2019年9月1日	2019年9月2日	2019年9月1日	2019年9月1日	2019年9月1日	2019年9月1日
(至)	2020年2月29日	2020年2月29日	2020年2月29日	2020年2月29日	2020年2月29日	2020年2月29日
運用日数 (日)	182	181	182	182	182	182
不動産賃貸事業収支（千円）						
不動産賃貸事業収益 ①	954,740	203,382	433,429	386,303	652,336	2,630,192
不動産賃料収入	954,740	201,157	433,429	386,303	652,336	2,627,967
その他収入	-	2,224	-	-	-	2,224
不動産賃貸事業費用 ②	240,151	49,058	71,261	69,183	176,369	606,025
公租公課	129,796	-	23,844	14,804	66,846	235,291
損害保険料	1,303	1,449	343	612	882	4,592
修繕費	-	348	2,048	1,583	-	3,980
減価償却費 ③	108,852	47,110	44,824	51,983	108,440	361,212
その他	200	148	200	200	200	948
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	714,588	154,323	362,168	317,120	475,966	2,024,167
NOI ⑤=④+③	823,440	201,434	406,993	369,104	584,407	2,385,379
NOI利回り（年換算） (注)	3.9%	6.2%	5.9%	4.2%	4.1%	4.4%
取得価格 (百万円)	42,000	6,500	13,800	17,600	28,600	108,500

(注) 第8期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

(2020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	1,500	基準金利(注)+0.20%	2019年8月30日	2020年8月31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%	2019年8月30日	2020年8月31日	
	三井住友銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2019年8月30日	2020年8月31日	
	三井住友信託銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2019年8月30日	2020年8月31日	
	三井住友銀行	1,500	基準金利(注)+0.19%	2019年9月2日	2020年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,500	基準金利(注)+0.19%	2019年9月2日	2020年8月31日	
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.19%	2019年9月2日	2020年8月31日	
小計	6,500					
長期	みずほ銀行	1,000	0.38750%	2017年11月30日	2020年11月30日	期限一括返済 無担保・無保証 固定金利
	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	
	みずほ信託銀行	2,000	0.25750%	2019年11月29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	
	三井住友銀行	5,500	0.28250%	2019年11月29日	2023年2月28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	
	みずほ銀行	2,000	0.33250%	2019年11月29日	2024年2月29日	
	みずほ銀行	5,000	0.35750%	2019年11月29日	2024年8月30日	
	信金中央金庫	1,000	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	
	日本政策投資銀行	500	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	
	みずほ信託銀行	500	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	
	りそな銀行	500	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	
みずほ銀行	1,000	0.36000%	2019年9月2日	2026年8月31日		
小計	48,000					
合計	54,500					

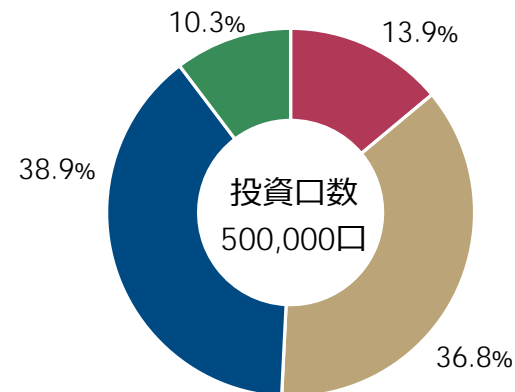
(注)「基準金利」は全銀協1か月日本円1IBORです。

2020年2月期(第8期)中に実行した借入れ

## 投資主構成

（2020年2月末現在）

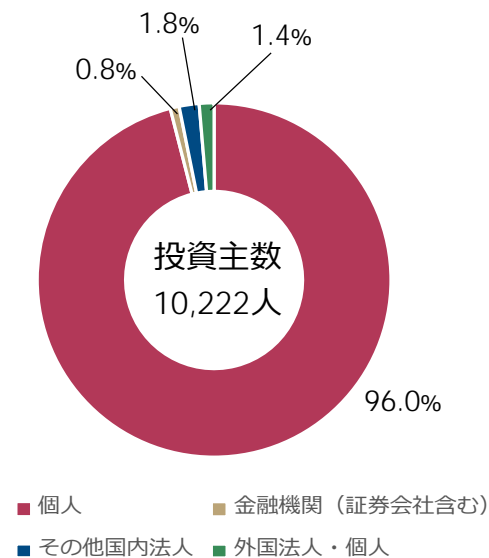
	個人	金融機関 （証券会社含む）	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数（口）	69,736	184,152	194,496	51,616	500,000
	13.9%	36.8%	38.9%	10.3%	100%
投資主数（人）	9,814	84	186	138	10,222
	96.0%	0.8%	1.8%	1.4%	100%



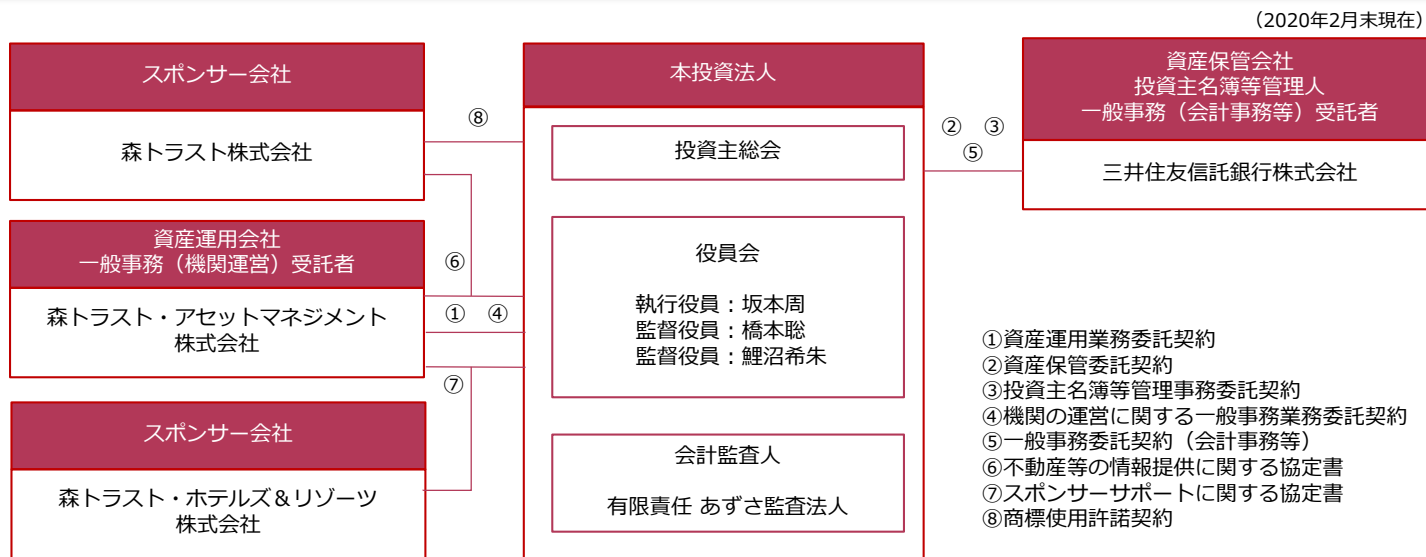
## 主要な投資主の状況（上位10社）

（2020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	184,000	36.8%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	78,859	15.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	33,625	6.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,088	2.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,448	1.3%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,702	0.9%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	3,865	0.8%
富国生命保険相互会社	3,500	0.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,482	0.7%
株式会社中国銀行	3,351	0.7%
合計（上位10社）	335,920	67.2%



## 投資法人の概要



## 資産運用会社の概要

(2020年2月末現在)

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	



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