

Trust Quality  
*creates* Trust Value



# 森トラスト・ホテルリート投資法人

(証券コード：3478)

第2期（2017年2月期）決算説明資料

# 目次

## ■ 本投資法人の特徴・成長戦略

I P Oハイライト	3
森トラスト・ホテルリート投資法人の上場のねらい	4
基本理念・投資方針	6
ポートフォリオの構築方針	7
ポートフォリオ一覧	8
ポートフォリオの概要	9
成長戦略	11
森トラストグループの開発・保有・運営する主なホテル	12
森トラストグループの今後の開発プロジェクト	13
森トラストグループの保有するホテルと今後の開発プロジェクト	14

## ■ 第2期（2017年2月期）決算概要

第2期（2017年2月期）決算概要	16
第2期（2017年2月期）個別物件運営実績	17
財務の状況	18
第3期（2017/8期）業績予想	19

## ■ APPENDIX

森トラストグループの開発力	21
森トラストグループのホテル運営・マネジメント力	22
ポートフォリオの賃料形態	23
期末不動産鑑定評価額（第2期）	24
物件収支（第2期）	25
投資主の状況（第2期）	26
有利子負債一覧（第2期末）	27
貸借対照表・損益計算書（第2期）	28
投資法人の概要・意思決定フロー	29
資産運用会社の概要・本投資法人のWEB紹介	30
Disclaimer・連絡先	31



## 本投資法人の特徴・成長戦略



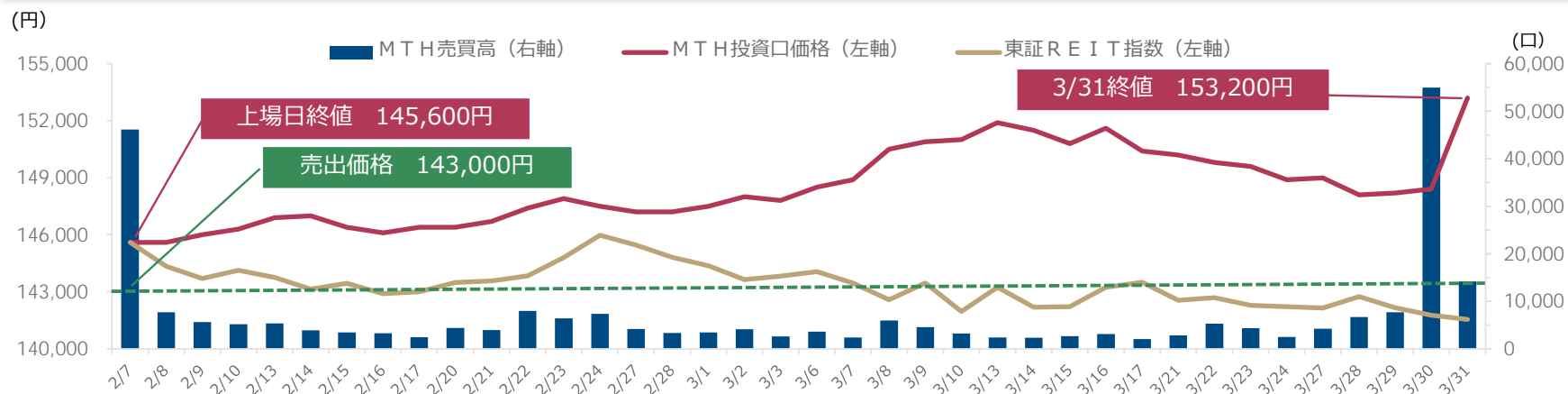
## 上場の軌跡

- 第1期** 2016年  
1月 投資法人設立
- 第2期** 6月 新投資口発行（発行済投資口数：500,000口）  
7月～ 物件取得  
ホテルサンルートプラザ新宿  
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
- 11月 第1回投資主総会
- 2017年  
1月 東京証券取引所上場承認  
投資口売出決議（売出口数：316,000口）  
2月 東京証券取引所上場

## IPOサマリー

投資法人	森トラスト・ホテルリート投資法人 (証券コード：3478)
オファリング形態	国内売出し
売出口数	316,000口
引受人の買取引受による売出し	301,000口
オーバーアロットメントによる売出し	15,000口
売出人	森トラスト株式会社
売出価格	143,000円
仮条件レンジ	133,000円～143,000円
売出決議日	2017年1月4日
仮条件決定日	2017年1月20日
条件決定日	2017年1月27日
上場日	2017年2月7日

## 投資口価格の推移



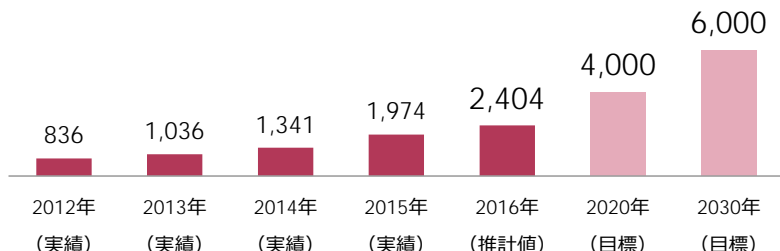
(出所) Bloomberg  
(注) 東証REIT指数はMTHの2/7の終値145,600円を基準として相対化しています

## 日本の観光産業を取り巻く環境

### ■ 「観光先進国」に向けた政府施策

訪日外国人旅行者数は、2016年2,400万人超（推計値）  
日本政府の施策は「観光先進国」に向け新たなステージへ

訪日外国人旅行者数（実績及び政府目標）（万人）



（出所）政府公表の「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

### 【参考】 近時の政府施策

- 明日の日本を支える観光ビジョン（2016年3月30日）
- 観光立国推進基本計画（2017年3月28日閣議決定）  
前計画期間：H24-28年度（5年間）⇒新たな計画期間：H29-32年度（4年間）

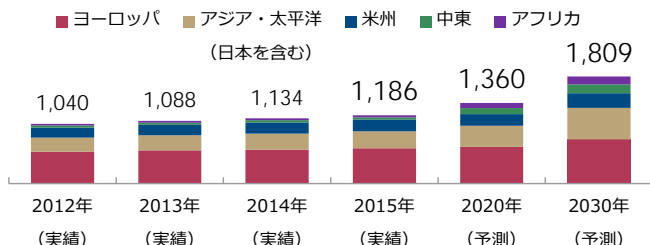
（抜粋）

- 観光産業を我が国の基幹産業へ
- 欧米豪・富裕層・ビジネス旅行者等、新たな市場の開拓
- 具体的な施策を加速化
  - ◆ 文化財の活用  
⇒ 文化財活用・理解促進戦略プログラム2020
  - ◆ 国立公園の「ナショナルパーク」としてのブランド化  
⇒ 国立公園ステップアッププログラム2020

### ■ 世界的な成長産業である観光産業

世界の旅行人口は今後も増加の見通し  
2020年 → 約14億人  
2030年 → 約18億人

世界の旅行人口（実績及び予測）（百万人）

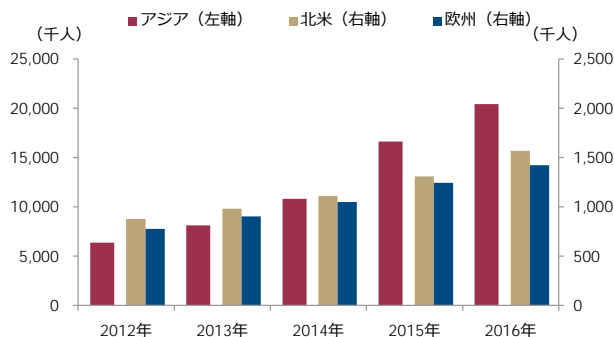


（出所）国連世界観光機関「Tourism Highlights 2016 Edition」に基づき、資産運用会社作成

### ■ 欧米観光客の増加

訪日外国人旅行者数は年々増加する中、欧米からの訪日客も着実に増加

地域別の訪日外国人の推移（千人）



（出所）日本政府観光局（JNTO）：国籍/月別 訪日外客数（2003年～2017年）に基づき、資産運用会社作成

地域別の訪日外国人増加率（%）

	2012	2013	2014	2015	2016
アジア	35.2	27.0	33.3	53.9	22.7
北米	27.9	12.0	13.3	17.8	19.8
欧州	36.3	16.5	16.0	18.7	14.2

## 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

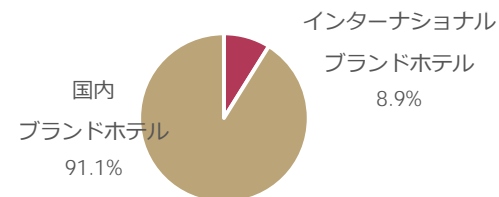
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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わずか8.9%



(注) 週刊ホテルレストラン「2016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

### ■ 新たな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

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





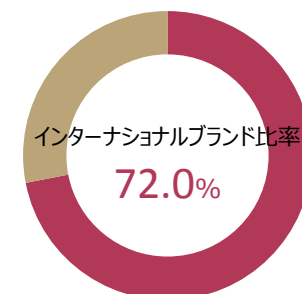
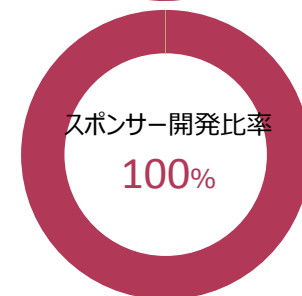
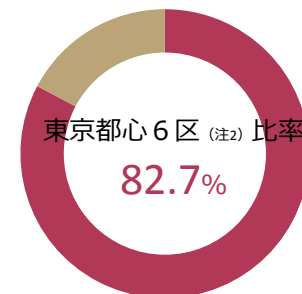
ポートフォリオ・ハイライト  
(2017年2月末現在)

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	F C (注2)	F C (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	サンルート



(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。本投資法人の共有持分は74.0%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权を貸与された上で、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。

## シャングリ・ラ ホテル 東京



所在地 東京都千代田区  
 グレード ラグジュアリー  
 客室数 200室

森トラスト開発

リース



## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション



所在地 東京都中央区  
 グレード アップスケール  
 客室数 150室

森トラスト開発

森トラスト  
グループ運営



■ **東京駅隣接**、希少性の高い外資系ラグジュアリーホテル

■ 森トラストが丸の内トラストシティ開発の際、**日本初進出**となる最上級のインターナショナルブランドホテル「シャングリ・ラ ホテル」を誘致

■ シャングリ・ラ ホテルズ&リゾーツ  
 香港拠点のラグジュアリーホテルグループ  
 ホテル95軒以上、客室40,000室以上 (注)

(注) シャングリ・ラ ホテルズ&リゾーツのホームページ (2017年3月31日時点)

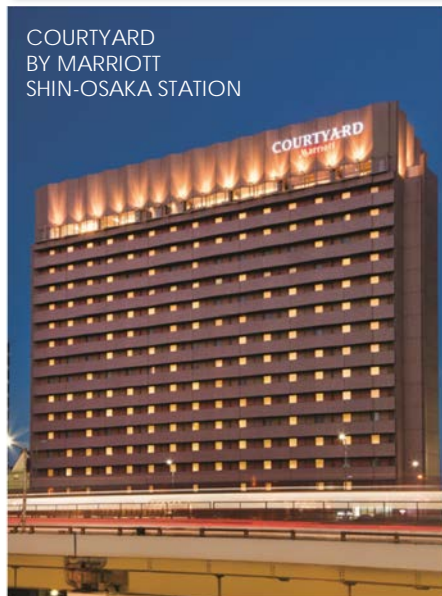
■ **東京駅至近**、ビジネスにも観光にも快適なアクセス

■ マリオットグループの中でも最大施設数を有する中核ブランド「コートヤード・バイ・マリオット」

■ マリオット・インターナショナル  
 世界最大級のホテルチェーン (全世界で6,000軒超のホテル)  
 マリオットグループの会員プログラム (会員1億人以上) (注)

(注) マリオット・インターナショナルのホームページ (2017年3月31日時点)

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション



所在地 大阪市淀川区  
 グレード アップスケール  
 客室数 332室 (注)

森トラスト開発

森トラスト  
グループ運営

新大阪駅  
徒歩1分

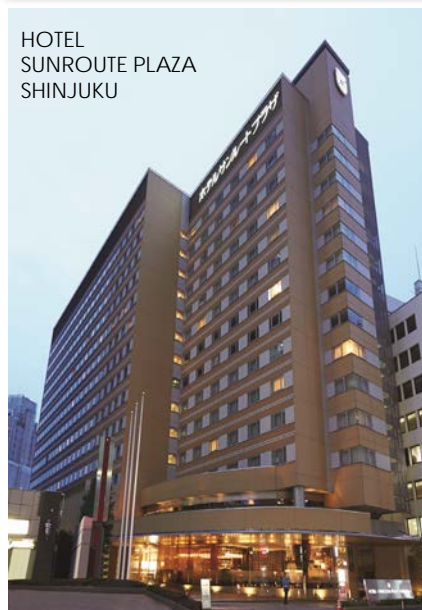


- **新大阪駅隣接**、ビジネス及び観光の拠点であり、大阪市内の中心部や京都、奈良及び神戸等へのアクセスに優れた立地
- **マリオットブランドへのリブランド** (2015年11月)  
「ホテルラフォーレ新大阪」から「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」にリブランドオープン、インバウンドの利用が増加
- 332室の客室は、30㎡～90㎡でゆとりある広さを確保

## ホテルサンルートプラザ新宿



HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU



HOTEL  
SUNROUTE PLAZA  
SHINJUKU

所在地 東京都渋谷区  
 グレード アッパーミッドスケール  
 客室数 624室

森トラスト開発

リース

新宿駅  
徒歩3分



- 日本一の平均乗降客数を誇る**新宿駅至近**、交通アクセスに優れた立地
- 「プラザ」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、会議室といった充実した館内付帯設備等を備え、**宿泊主体型ホテル**として強み発揮

(注) 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。本投資法人の共有持分は74.0%です。

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

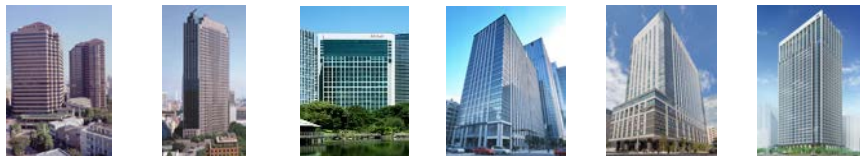
## ディベロップメント

### 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

東京都心割合	総施設数	管理運営面積	保有土地面積
約90%	129施設	175万㎡	475万㎡

2016年12月末時点（管理運営面積及び保有土地面積は2016年3月末時点）

## 複合施設開発の中で、“都市施設”としてのホテルを誘致



## 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	

## 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

## 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

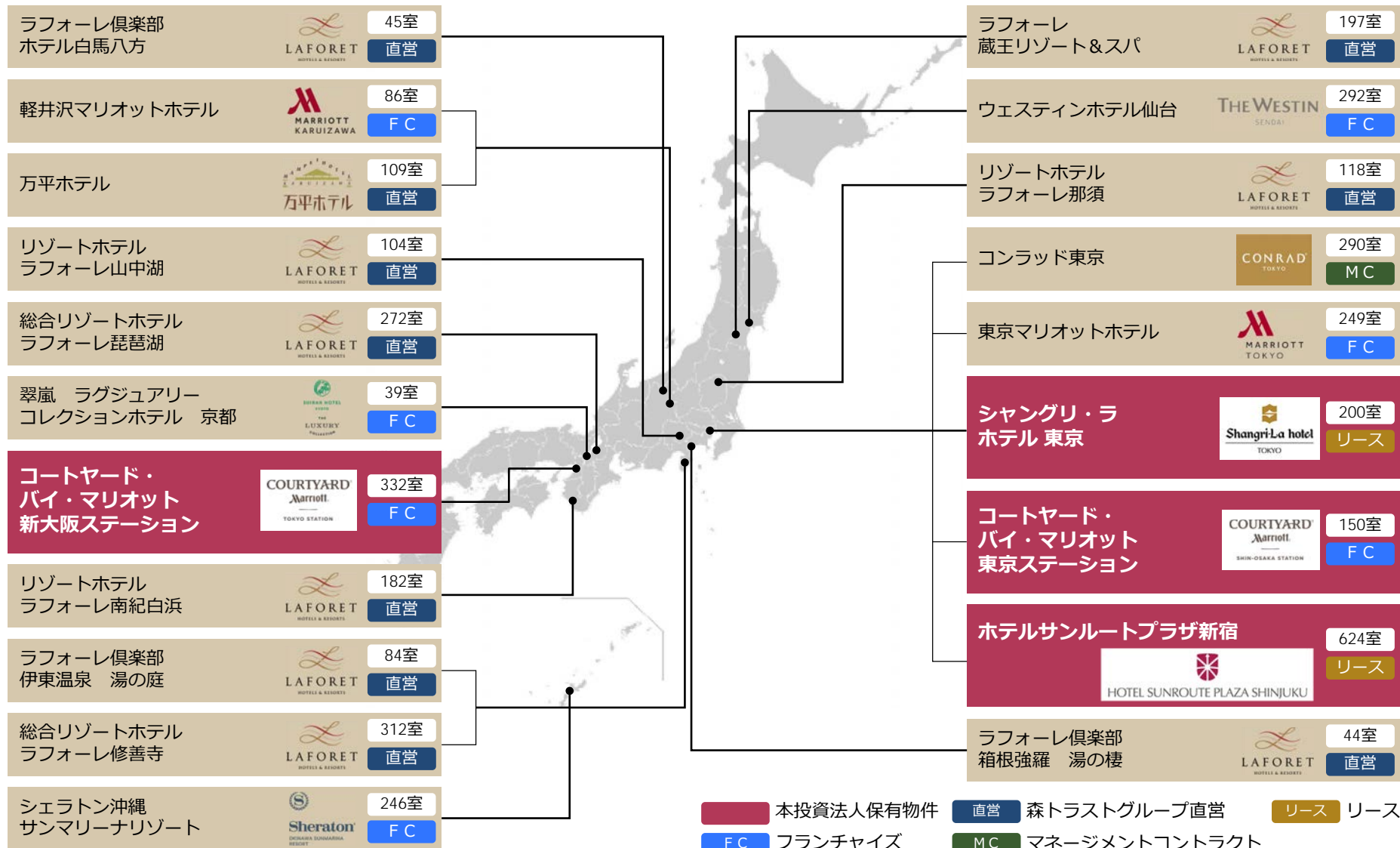


# 外部成長を軸とした成長戦略の実現を目指す

(注) 上記記載の物件は、2017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開発・保有・運営する主なホテル

都心一等地及び日本の主要リゾート地を厳選した21施設・約4,000室<sup>(注1)</sup>を展開



(出所) 森トラストグループ提供の情報を基に資産運用会社作成

(注1) 2016年12月末時点の数値であり、当該数値には上記記載の物件以外に「ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部」の1施設分を含みます。

(注2) 上記記載の物件は、2017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、新規ホテル開発やリブランドを計画し、ホテルプロジェクトを推進

## リブランド 5件

軽井沢マリオットホテル  
(ラフォーレ倶楽部 ホテル中軽井沢)

富士マリオットホテル山中湖  
(リゾートホテル ラフォーレ山中湖)

琵琶湖マリオットホテル  
(総合リゾートホテル ラフォーレ琵琶湖)

南紀白浜マリオットホテル  
(リゾートホテル ラフォーレ南紀白浜)

伊豆マリオットホテル修善寺  
(総合リゾートホテル  
ラフォーレ修善寺 ホテル棟)

ラフォーレ・ホテル5施設の  
「マリオットホテル」へのリブランド計画

- 外資系ホテルの初進出エリア
- 拡大するインパウンドの地方リゾートへの回遊を促進

## 新規プロジェクト 13件

札幌大通公園

軽井沢塩沢

軽井沢東雲

飛騨高山

白馬咲花

東京ワールド  
ゲート (計画)



赤坂二丁目

銀座二丁目

箱根中強羅

JWマリオット  
ホテル奈良 (計画)

JW MARRIOTT



沖縄瀬底

沖縄富着

沖縄伊良部島

(出所) 森トラストグループの情報提供を基に資産運用会社作成

(注1) 上記記載の物件は、2017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。

(注2) 新規プロジェクトとは、新たにホテル開発を行うことを指します。

## ■ (仮称) 赤坂二丁目プロジェクト (スポンサー開発プロジェクト)

本プロジェクトは、各国大使館や宿泊施設、多彩な文化・商業施設が集積する赤坂エリアに位置しています。同エリアは、東京を代表する国際的業務・商業地区としての発展が期待され、大型の再開発が活発化している一方、赤坂氷川神社や大名屋敷跡など、江戸文化を今に伝える名所が点在する個性豊かな街区を形成しています。

本プロジェクトでは、先進的なオフィス機能、国際級ホテル等の観光支援機能のほか、エリアの特性を活かし、日本独特の歴史・文化に興味を持つ観光客のニーズを満たす、ジャパンブランドの発信機能を複合した施設の実現を目指しています。



竣工予定時期 2022年度

## ■ 銀座二丁目ホテル計画 (スポンサー開発プロジェクト)

本プロジェクトは、海外のハイブランドショップ (シャネル、カルティエ、ブルガリ、ルイ・ヴィトン) が集積する銀座二丁目交差点に近接した、マロニエ通りに面する敷地面積約660㎡のホテル開発計画です。森トラストは、伝統と先進性をあわせ持つ世界的な商業都市「銀座」にふさわしい、国際ブランドのラグジュアリーホテル開発を計画しています。

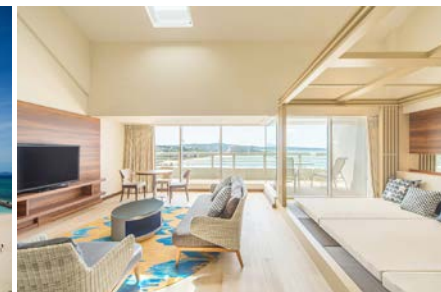


開業予定時期 2020年初頭

## ■ シェラトン沖縄サンマリーナリゾート (スポンサー保有物件)

「シェラトン沖縄サンマリーナリゾート」は、環境省より最高ランクの「AA」に認定された美しい白砂ビーチに面した、全客室バルコニー付オーシャンビューのリゾートホテルです。

沖縄本島で唯一となるマリーナ付属の様々なマリナクティビティが楽しめるホテルとして定評があり、2016年6月には大規模リノベーションを行うとともに、マリオット・インターナショナルのクラシックプレミアムブランドである「シェラトン」にリブランドしています。



所在地 沖縄県国頭郡恩納村

客室数 246室

(出所) 森トラストグループ提供の情報を基に資産運用会社作成

(注) 上記記載の物件は、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。

## 第2期（2017年2月期）決算概要



第2期（2017年2月期）分配金実績：3,105円（第2期予想比 +31円）

## 第2期（2017年2月期）実績

(百万円)			
項目	第2期 (2017年2月期) 実績	第2期 (2017年2月期) 予想	差異
営業収益	2,264	2,264	0
不動産賃貸事業収益 ①	2,264	2,264	0
営業費用	484	499	▲ 15
不動産賃貸事業費用 ②	355	355	0
(うち減価償却費) ③	343	343	0
販売費及び一般管理費	129	144	▲ 14
不動産賃貸事業損益 ④ = ① - ②	1,909	1,909	0
NOI ④ + ③	2,252	2,252	0
営業利益	1,780	1,765	15
経常利益	1,595	1,578	16
当期純利益	1,593	1,577	15
分配金総額	1,552	1,537	15
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,105	3,074	31

■ 不動産賃貸事業収益 (実績)

シャングリ・ラ	865百万円
C Y 東京	276百万円
C Y 新大阪	348百万円
サンルート	775百万円

■ 不動産賃貸事業費用  
取得物件の固定資産税の費用計上なし

■ 販売費及び一般管理費の減少 ▲14百万円

■ 営業外費用 (実績)

支払利息	70百万円
投資口公開関連費用等	112百万円

■ 分配金総額  
当期純利益から前期繰越損失40百万円を控除

## 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	2015年		2016年										合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2016年										2017年		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	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	2015年	2016年											期間平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	89.7%	82.2%	93.7%	94.1%	95.1%	79.2%	87.3%	86.6%	78.8%	86.2%	95.7%	98.5%	88.9%
A D R（円）	24,198	23,956	24,673	24,309	26,329	24,464	24,590	24,011	22,306	23,628	26,011	23,372	24,317
RevPAR（円）	21,716	19,690	23,119	22,871	25,048	19,386	21,475	20,805	17,585	20,362	24,886	23,030	21,648
賃料計上月	2016年										2017年		合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	-	-	-	-	-	-	24	50	35	46	65	52	276

## 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	2015年	2016年											期間平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率（%）	85.1%	67.7%	84.8%	89.7%	85.0%	75.5%	82.1%	87.6%	87.0%	74.9%	87.7%	94.2%	83.4%
A D R（円）	23,714	19,585	21,993	22,063	23,283	19,856	17,870	20,243	19,201	18,192	19,629	19,479	20,425
RevPAR（円）	20,174	13,255	18,661	19,782	19,786	14,994	14,672	17,732	16,708	13,635	17,221	18,345	17,077
賃料計上月	2016年										2017年		合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	-	-	-	-	-	-	24	71	61	44	69	76	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」は各物件の取得日以降の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 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

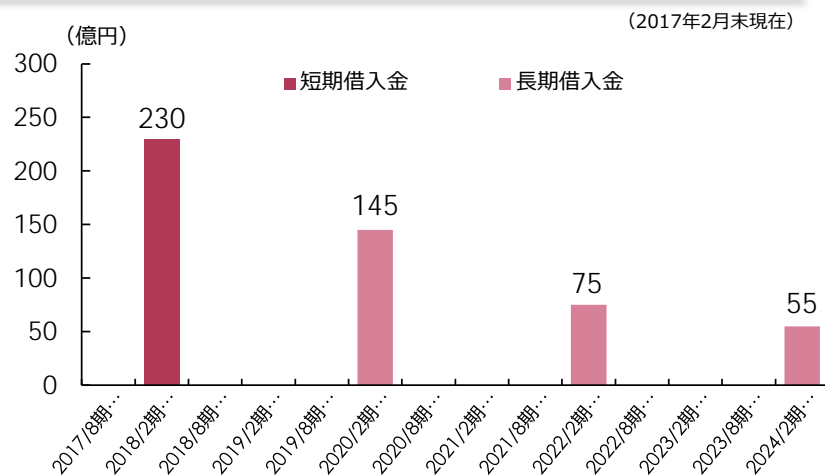
- 短期借入金と長期借入金のベストミックス
- 返済期日の分散化
- バンクフォーメーションの分散化



- リファイナンスリスクの低減
- 調達コストの低減

L T V 60%を上限の目途  
平常時の運用50%を上限の目途

## 返済期日の分散状況



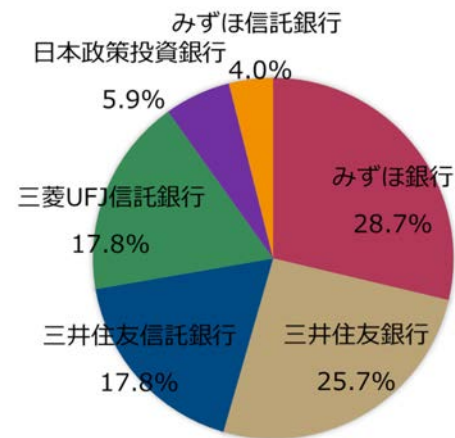
## 有利子負債の状況

(2017年2月末現在)

項目	第2期
期末有利子負債総額 (百万円)	50,500
短期借入金	23,000
長期借入金	27,500
投資法人債	-
L T V (期末総資産有利子負債比率)	47.1%
固定借入比率	54.5%
平均利率	0.35%
平均借入残存期間	2.6年

## 借入先の分散状況

(2017年2月末現在)



第3期（2017年8月期）分配金予想：3,010円（当初予想と同額）

## 第3期（2017年8月期）業績予想

項目	(百万円)				
	第3期 (2017年8月期) 予想	第2期 (2017年2月期) 実績	差異	第3期 (2017年8月期) 当初予想	差異
営業収益	2,287	2,264	23	2,277	10
不動産賃貸事業収益 ①	2,287	2,264	23	2,277	10
営業費用	691	484	206	681	9
不動産賃貸事業費用 ②	546	355	190	539	6
(うち減価償却費) ③	312	343	▲ 31	307	4
販売費及び一般管理費	145	129	16	141	3
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,741	1,909	▲ 167	1,737	4
NOI ⑤=④+③	2,054	2,252	▲ 198	2,045	8
営業利益	1,596	1,780	▲ 183	1,596	0
経常利益	1,505	1,595	▲ 89	1,505	0
当期純利益	1,504	1,593	▲ 88	1,504	0
分配金総額	1,505	1,552	▲ 47	1,505	-
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,010	3,105	▲ 95	3,010	-

## 主な差異要因

### (第2期実績比)

#### ■ 営業収益

不動産賃貸事業収益	+23百万円
シャングリ・ラ	+61百万円
C Y 東京	+67百万円
C Y 新大阪	+16百万円
サンルート	▲122百万円

#### ■ 営業費用

不動産賃貸事業費用	+190百万円
固定資産税	+226百万円
減価償却費	▲31百万円
販管費	+16百万円

#### ■ 営業外費用

支払利息	+20百万円
投資口公開関連等	▲112百万円

### (第3期当初予想比)

#### ■ 営業収益

不動産賃貸事業収益	+10百万円
シャングリ・ラ	+20百万円
C Y 東京	+35百万円
C Y 新大阪	▲45百万円

#### ■ 営業費用

不動産賃貸事業費用	+6百万円
固定資産税	+2百万円
減価償却費	+4百万円
販管費	+3百万円



# APPENDIX



## 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

第1のステージ 1951年～1992年 森トラスグループの創業		第2のステージ 1993年～2004年 企業グループとしての競争力強化		第3のステージ 2005年～2015年 不動産・ホテル&リゾート・投資事業の発展		第4のステージ 2016年～ グローバルizmへの対応とイノベーション		
赤坂ツインタワー 1983	御殿山トラスタワー 1990	城山トラスタワー 1991	新大阪トラスタワー 1994	東京汐留ビルディング 2005	丸の内トラスタワー 2008	仙台トラスタワー 2010	京橋トラスタワー 2014	東京ワールドゲート (計画) 2020予定

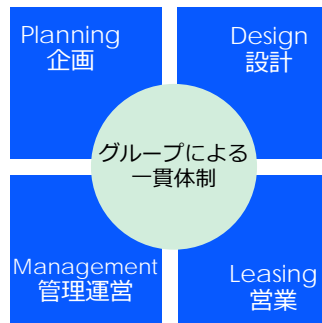
## 森トラスグループの“資産性”へのこだわり

- 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

東京都心割合	総施設数	管理運営面積	保有土地面積
約90%	129 施設	175 万㎡	475 万㎡

2016年12月末時点（管理運営面積及び保有土地面積は2016年3月末時点）

### 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、2017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アドバンテージ

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	6,000軒以上/120万室	95軒以上/4万室以上	4,900軒以上/80万室以上
展開国・地域数	120以上	26	104
会員数	1億人以上	400万人以上	6,000万人以上
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>	●シャングリ・ラ ホテル 東京（リース）	●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（2017年4月10日時点）上の公表数値を基に資産運用会社作成

(2017年2月末現在)

物件名称	賃貸借契約期間	賃借人 (転借人)	賃料形態	変動賃料 算出基準	変動賃料 算出方法	固定賃料 (最低保証賃料)
シャングリ・ラ ホテル 東京	2016年9月1日 ~2033年11月30日	森トラスト (Shangri-La Hotels Japan)	変動+固定 (年間最低保証賃料)	売上	転貸テナント賃料×97% (賃料計上月の4ヶ月前の本ホテル の売上総額に基づき 転貸テナント賃料を算出)	年間最低保証賃料 (注1) 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	2016年9月16日 ~2039年4月1日	森トラスト (森トラスト・ホテルズ&リゾーツ)	変動+固定 (年間最低保証賃料)	利益	施設別調整営業利益×90% (賃料計上月の3ヶ月前の本ホテル の施設別調整営業利益)	年間最低保証賃料 (注2) 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	2016年9月16日 ~2040年11月1日	森トラスト (森トラスト・ホテルズ&リゾーツ)	変動+固定 (年間最低保証賃料)	利益	施設別調整営業利益×90% (賃料計上月の3ヶ月前の 本ホテルの施設別調整営業利益)	年間最低保証賃料 (注2) 460,000,000円
ホテルサンルートプラザ新宿	2007年8月20日 ~2027年8月31日	サンルート (-)	固定	-	-	年間固定賃料 1,304,673,360円

(注1) 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2) 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。



# 期末不動産鑑定評価額（第2期）

物件名称	鑑定評価機関	第2期末 鑑定評価額 (百万円)	増減 対取得時鑑定 評価額比 (百万円)	収益価格			第2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)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
				還元利回り (%)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)				
シャングリ・ラ ホテル 東京	一般社団法人 日本不動産研究所	44,700	+700	3.5%	3.2%	3.7%	42,107	2,593	42,000	44,000
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	一般社団法人 日本不動産研究所	15,100	+100	3.9%	3.6%	4.1%	13,819	1,281	13,800	15,000
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	一般社団法人 日本不動産研究所	21,200	+100	4.4%	4.3%	4.8%	17,607	3,593	17,600	21,100
ホテルサンルートプラザ新宿	一般社団法人 日本不動産研究所	29,700	+200	3.9%	3.7%	4.1%	28,584	1,116	28,600	29,500
合計	-	110,700	+1,100	-	-	-	102,117	8,583	102,000	109,600

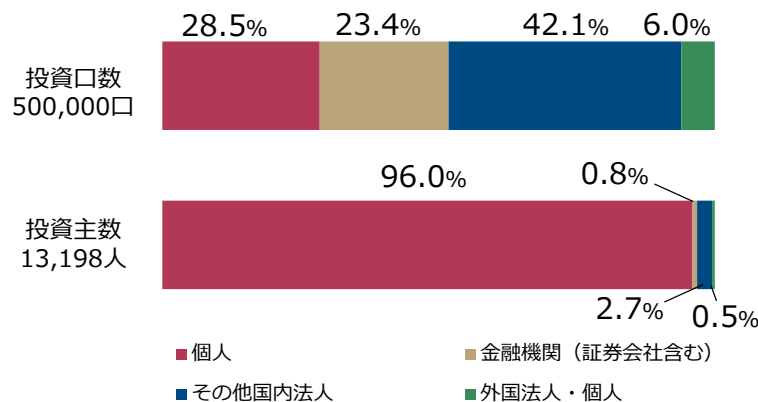
項目	シャングリ・ラ ホテル 東京	コートヤード・バイ・ マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・ マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルート プラザ新宿	ポートフォリオ 合計
	第2期	第2期	第2期	第2期	第2期
運用期間 (自)	2016年9月1日	2016年9月16日	2016年9月16日	2016年7月28日	2016年3月1日
(至)	2017年2月28日	2017年2月28日	2017年2月28日	2017年2月28日	2017年2月28日
運用日数 (日)	181	166	166	216	-
不動産賃貸事業収支（千円）					
不動産賃貸事業収益 ①	865,013	276,799	348,016	775,088	2,264,917
不動産賃料収入	865,013	276,799	348,016	775,088	2,264,917
不動産賃貸事業費用 ②	114,851	45,261	49,560	145,658	355,331
公租公課	-	-	-	-	-
損害保険料	1,294	312	556	1,048	3,212
修繕費	7,263	280	365	0	7,910
減価償却費 ③	106,093	44,484	48,454	144,371	343,404
その他	199	183	183	238	804
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	750,162	231,538	298,456	629,429	1,909,586
NOI ⑤=④+③	856,255	276,023	346,910	773,801	2,252,990
NOI利回り（年換算） (注)	4.1%	4.4%	4.3%	4.6%	4.3%
取得価格 (百万円)	42,000	13,800	17,600	28,600	102,000

(注) 第2期NOIの年換算値 / 取得価格

## 投資主構成

（2017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）	142,335	116,770	210,659	30,236	500,000
	28.5%	23.4%	42.1%	6.0%	100%
投資主数（人）	12,664	112	358	64	13,198
	96.0%	0.8%	2.7%	0.5%	100%



## 主要な投資主の状況（上位10社）

（2017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）	28,796	5.8%
森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社	20,000	4.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	18,123	3.6%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	8,609	1.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,534	1.7%
GARUDA FUND	5,300	1.1%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,909	0.8%
株式会社京都銀行	3,535	0.7%
大和信用金庫	3,500	0.7%
合計（上位10社）	264,306	52.9%

## 森トラストグループによるセイムポート出資

（2017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&リゾーツ 20,000口

# 有利子負債一覧（第2期末）

（2017年2月末現在）

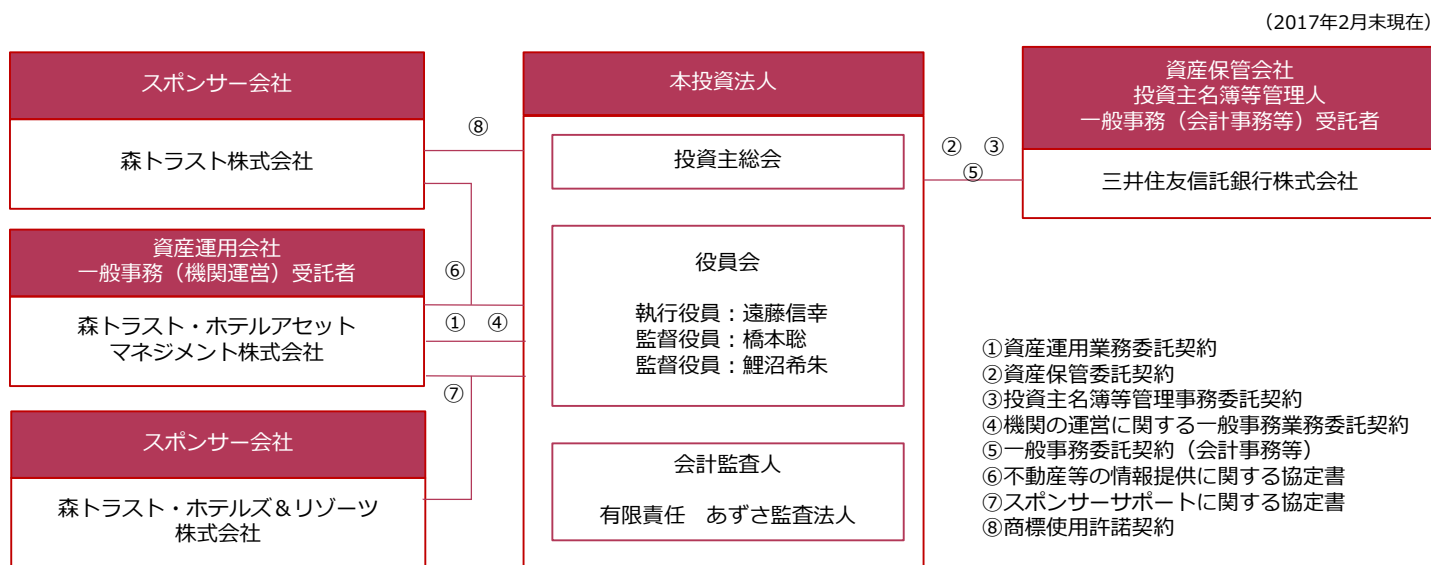
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
短期	三井住友信託銀行	6,000	基準金利 (全銀協 1 か月日本円TIBOR) +0.20%	2016年 11月30日	2017年 11月30日	期限一括返済 無担保 無保証 変動金利
	三菱UFJ信託銀行	6,000				
	みずほ銀行	5,500				
	三井住友銀行	5,500				
	小計	23,000				
長期	みずほ銀行	7,000	0.36750%	2016年 11月30日	2019年 11月29日	期限一括返済 無担保 無保証 固定金利
	三井住友銀行	5,500				
	みずほ信託銀行	2,000				
	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				
	日本政策投資銀行	1,500				
	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				
	日本政策投資銀行	1,500				
	小計	27,500				
	合計	50,500				

(単位:千円)

貸借対照表 (2017年2月28日)	
<b>流動資産</b>	5,050,755
現金及び預金	2,179,729
信託現金及び信託預金	1,649,608
未収消費税等	1,213,064
その他の流動資産	8,352
<b>固定資産</b>	102,132,588
有形固定資産	102,117,667
無形固定資産	1,770
投資その他の資産	13,151
<b>資産合計</b>	107,183,344
<b>流動負債</b>	23,576,143
営業未払金	9,001
未払金	124,400
短期借入金	23,000,000
未払法人税等	1,921
未払費用	31,465
前受金	406,664
預り金	2,689
<b>固定負債</b>	32,054,473
長期借入金	27,500,000
預り敷金及び保証金	4,554,473
<b>負債合計</b>	55,630,616
<b>投資主資本</b>	51,552,727
出資総額	50,000,000
剰余金	1,552,727
<b>純資産合計</b>	51,552,727
<b>負債純資産合計</b>	107,183,344

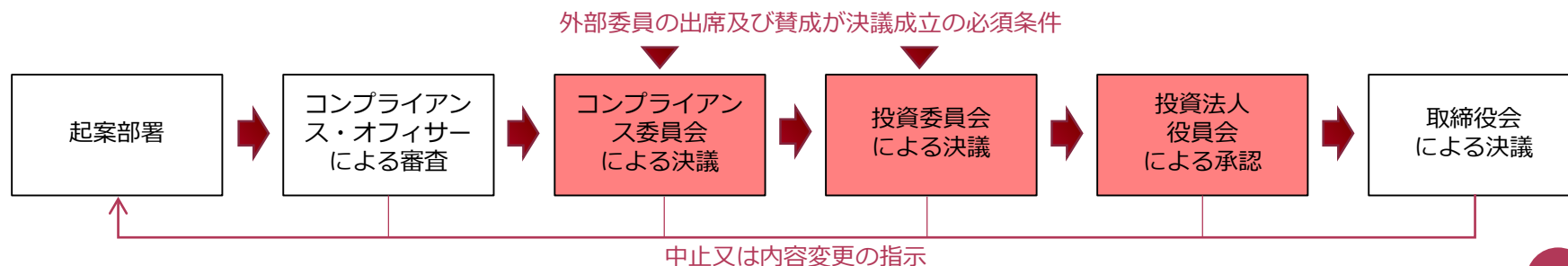
損益計算書 (2016年3月1日～2017年2月28日)	
<b>営業収益</b>	2,264,917
貸貸事業収入	2,264,917
<b>営業費用</b>	484,480
貸貸事業費用	355,331
資産運用報酬	89,314
資産保管及び一般事務委託手数料	11,756
役員報酬	3,600
その他営業費用	24,478
<b>営業利益</b>	1,780,437
<b>営業外収益</b>	348
<b>営業外費用</b>	185,483
支払利息	70,255
投資口交付費	1,030
投資口公開関連費用	111,498
その他営業外費用	2,700
<b>経常利益</b>	1,595,301
<b>税引前当期純利益</b>	1,595,301
法人税等	1,903
<b>当期純利益</b>	1,593,398
<b>前期繰越損失</b>	△ 40,670
<b>当期末処分利益</b>	1,552,727

## 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

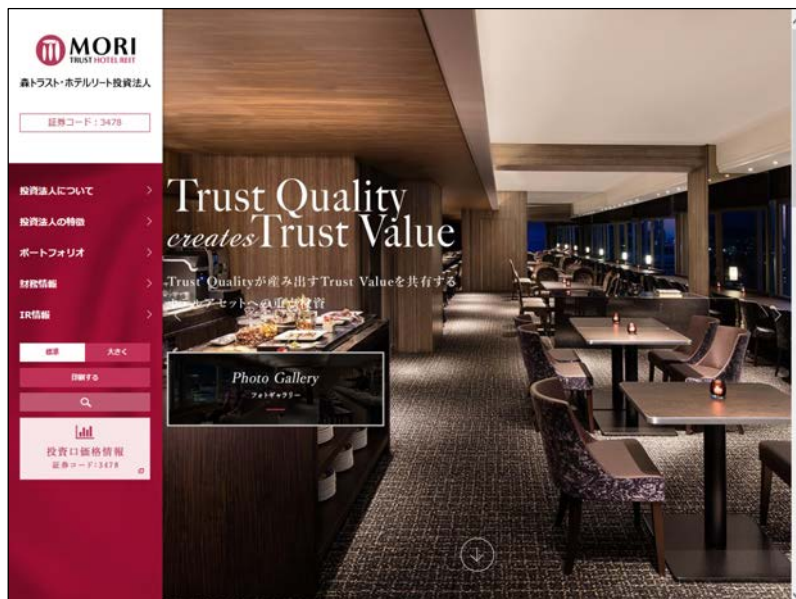


## 資産運用会社の概要

(2017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 遠藤信幸	
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下さい。

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

営業時間：9:00～17:45（平日）

T E L : 03-6435-7290