



シャングリ・ラ ホテル 東京



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3期 (2017年8月期) 決算説明資料

資産運用会社
森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社

目次

■ 第3期（2017年8月期）決算概要

| | |
|--------------------------------|----|
| 運用ハイライト | 3 |
| 第3期（2017年8月期）決算概要 | 4 |
| 第3期（2017年8月期）個別物件運営実績 | 5 |
| 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 | 6 |
| 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 | 7 |
| 期末不動産鑑定評価額（第3期） | 8 |
| 第4期（2018年2月期）業績予想 | 9 |
| 財務の状況 | 10 |
| 成長戦略 | 11 |
| 森トラストグループが開発・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主なホテル開発プロジェクト | 13 |

■ マーケット環境

| | |
|---------------------------|----|
| 訪日外国人数の推移 | 15 |
| 地域別訪日外国人数の推移・訪日外国人の国別平均泊数 | 16 |
| 延べ宿泊者数の推移 | 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 |
| ■ APPENDIX | |
| ポートフォリオ概要 | 25 |
| 森トラストグループの開発力 | 29 |
| 森トラストグループのホテル運営・マネジメント力 | 30 |
| 貸借対照表・損益計算書（第3期） | 31 |
| 物件収支（第3期） | 32 |
| 有利子負債一覧（第3期末） | 33 |
| 投資主の状況（第3期末） | 34 |
| 投資法人の概要・意思決定フロー | 35 |
| 資産運用会社の概要・本投資法人のWEB紹介 | 36 |
| Disclaimer・連絡先 | 37 |

第3期（2017年8月期）決算概要

1口当たり分配金

第3期（2017年8月期）実績

3,070円
(予想比+60円)

| | |
|-----------|----------------------|
| 営業収益 | 2,302百万円 (予想比+14百万円) |
| 不動産賃貸事業損益 | 1,759百万円 (予想比+17百万円) |
| NOI | 2,071百万円 (予想比+17百万円) |
| 当期純利益 | 1,534百万円 (予想比+30百万円) |

ホテル運営状況

■訪日外国人旅行者数

- ・2017年8月 247万人 (前年同月比+20.9%)
- ・2017年1月～8月総計 1,891万人 (前年同期比+17.8%)

(出所) 日本政府観光局公表資料

■コートヤード2物件 (第3期賃料算出基準期間：2016年12月～2017年5月)

CY東京 (第3期平均)

CY新大阪 (第3期平均)

| | | | |
|--------|---------|--------|---------|
| 客室稼働率 | 93.5% | 客室稼働率 | 88.9% |
| ADR | 23,922円 | ADR | 18,633円 |
| RevPAR | 22,388円 | RevPAR | 16,618円 |

Asset

| | |
|-------------|----------|
| 物件数 | 4 物件 |
| 資産規模 (注1) | 1,020 億円 |
| 鑑定評価額 | 1,107 億円 |
| 含み益 (注2) | 88 億円 |
| NOI利回り (注3) | 4.0 % |
| 償却後利回り (注4) | 3.4 % |
| 客室数 | 1,306 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3期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計
 (注4) 償却後利回り = 第3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 | 495 億円 |
| LTV (注5) | 46.5 % |
| 固定金利比率 | 55.6 % |
| 平均利率 | 0.36 % |
| 平均借入残存期間 | 2.1 年 |

- (注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

Equity

| | |
|-------------------|-----------|
| 1口当たり純資産額 | 103,070 円 |
| 1口当たりNAV (注6) | 120,856 円 |
| P/NAV (注7) | 1.22 × |
| 時価総額 (注8) | 738 億円 |
| 発行済投資口数 | 500,000 口 |
| スポンサー投資口所有比率 (注9) | 36.8 % |

- (注6) 1口当たりNAV = (期末純資産 + 含み益) ÷ 発行済投資口数
 (注7) P/NAV = 2017年8月31日終値の投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
 (注8) 時価総額 = 投資口価格 (2017年8月31日終値) × 発行済投資口数
 (注9) 期末現在の所有投資口数に基づく比率
 スポンサー：森トラスト、森トラスト・ホテルズ&リゾート

第3期（2017年8月期）分配金実績：3,070円（予想比 +60円）

（百万円）

主な差異要因

| 項目 | 第3期 (2017年8月期) 実績 | 第3期 (2017年8月期) 予想 | 差異 | 第2期 (2017年2月期) 実績 | 差異 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|------|-------------------------|-------|
| 営業収益 | 2,302 | 2,287 | 14 | 2,264 | 37 |
| 不動産賃貸事業収益 ① | 2,302 | 2,287 | 14 | 2,264 | 37 |
| 営業費用 | 678 | 691 | ▲ 13 | 484 | 193 |
| 不動産賃貸事業費用 ② | 542 | 546 | ▲ 3 | 355 | 187 |
| (うち減価償却費) ③ | 312 | 312 | 0 | 343 | ▲ 31 |
| その他営業費用 | 135 | 145 | ▲ 9 | 129 | 6 |
| 不動産賃貸事業損益 ④ = ① - ② | 1,759 | 1,741 | 17 | 1,909 | ▲ 149 |
| NOI ④ + ③ | 2,071 | 2,054 | 17 | 2,252 | ▲ 181 |
| 営業利益 | 1,624 | 1,596 | 27 | 1,780 | ▲ 156 |
| 経常利益 | 1,535 | 1,505 | 29 | 1,595 | ▲ 59 |
| 当期純利益 | 1,534 | 1,504 | 30 | 1,593 | ▲ 58 |
| 分配金総額 | 1,535 | 1,505 | 30 | 1,552 | ▲ 17 |
| 発行済投資口数 (口) | 500,000 | 500,000 | - | 500,000 | - |
| 1口当たり分配金 (円) | 3,070 | 3,010 | 60 | 3,105 | ▲ 35 |

(第3期予想比)

| | |
|-----------|--------------|
| ■ 営業収益 | |
| 不動産賃貸事業収益 | +14百万円 |
| シャングリ・ラ | +22百万円 |
| CY東京 | ▲16百万円 |
| CY新大阪 | +8百万円 |
| サンルート | 固定賃料のため、差異なし |
| ■ 営業費用 | |
| 不動産賃貸事業費用 | ▲3百万円 |
| 公租公課の減少 | ▲2百万円 |
| その他営業費用 | ▲9百万円 |

(第2期実績比)

| | |
|-------------|--------------------|
| ■ 営業収益 | |
| 不動産賃貸事業収益 | +37百万円 |
| シャングリ・ラ | 主に季節変動のため +84百万円 |
| CY東京 | 主に運用日数差異のため +51百万円 |
| CY新大阪 | 主に運用日数差異のため +24百万円 |
| サンルート | 運用日数差異のため ▲122百万円 |
| ■ 営業費用 | |
| 不動産賃貸事業費用 | +187百万円 |
| 公租公課の費用計上 | +224百万円 |
| 減価償却費の減少 | ▲31百万円 |
| 修繕費の減少 | ▲5百万円 |
| その他営業費用 | +6百万円 |
| ■ 営業外費用 | |
| 支払利息の増加 | +19百万円 |
| 投資口公開関連等の剥落 | ▲112百万円 |

シャングリ・ラ ホテル 東京

第2期(運用期間：2016年9月1日～2017年2月28日)

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

第3期(運用期間：2017年3月1日～2017年8月31日)

| 2016年 | | 2017年 | | | | 第3期合計 |
|-------|-----|-------|-----|-----|-----|-------|
| 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | |
| 2017年 | | | | | | |
| 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | |
| 153 | 176 | 136 | 121 | 177 | 184 | 949 |

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第2期(運用期間：2016年9月16日～2017年2月28日)

| 賃料算出基準月 | 2016年 | | | | | | 第2期平均 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率（%） | 87.3% | 86.6% | 78.8% | 86.2% | 95.7% | 98.5% | 88.8% |
| ADR（円） | 24,590 | 24,011 | 22,306 | 23,628 | 26,011 | 23,372 | 23,988 |
| RevPAR（円） | 21,475 | 20,805 | 17,585 | 20,362 | 24,886 | 23,030 | 21,352 |
| 賃料計上月 | 2016年 | | | 2017年 | | | 第2期合計 |
| | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | |
| 賃料（百万円） | 24 | 50 | 35 | 46 | 65 | 52 | 276 |

第3期(運用期間：2017年3月1日～2017年8月31日)

| 2016年 | 2017年 | | | | | 第3期平均 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | |
| 91.8% | 81.9% | 96.4% | 98.0% | 99.4% | 93.8% | 93.5% |
| 23,301 | 23,352 | 23,856 | 24,374 | 25,489 | 23,185 | 23,922 |
| 21,381 | 19,129 | 22,993 | 23,897 | 25,324 | 21,742 | 22,388 |
| 2017年 | | | | | | 第3期合計 |
| 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | |
| 51 | 41 | 47 | 68 | 65 | 53 | 328 |

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第2期(運用期間：2016年9月16日～2017年2月28日)

| 賃料算出基準月 | 2016年 | | | | | | 第2期平均 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率（%） | 82.1% | 87.6% | 87.0% | 74.9% | 87.7% | 94.2% | 85.6% |
| ADR（円） | 17,870 | 20,243 | 19,201 | 18,192 | 19,629 | 19,479 | 19,111 |
| RevPAR（円） | 14,672 | 17,732 | 16,708 | 13,635 | 17,221 | 18,345 | 16,399 |
| 賃料計上月 | 2016年 | | | 2017年 | | | 第2期合計 |
| | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | |
| 賃料（百万円） | 24 | 71 | 61 | 44 | 69 | 76 | 348 |

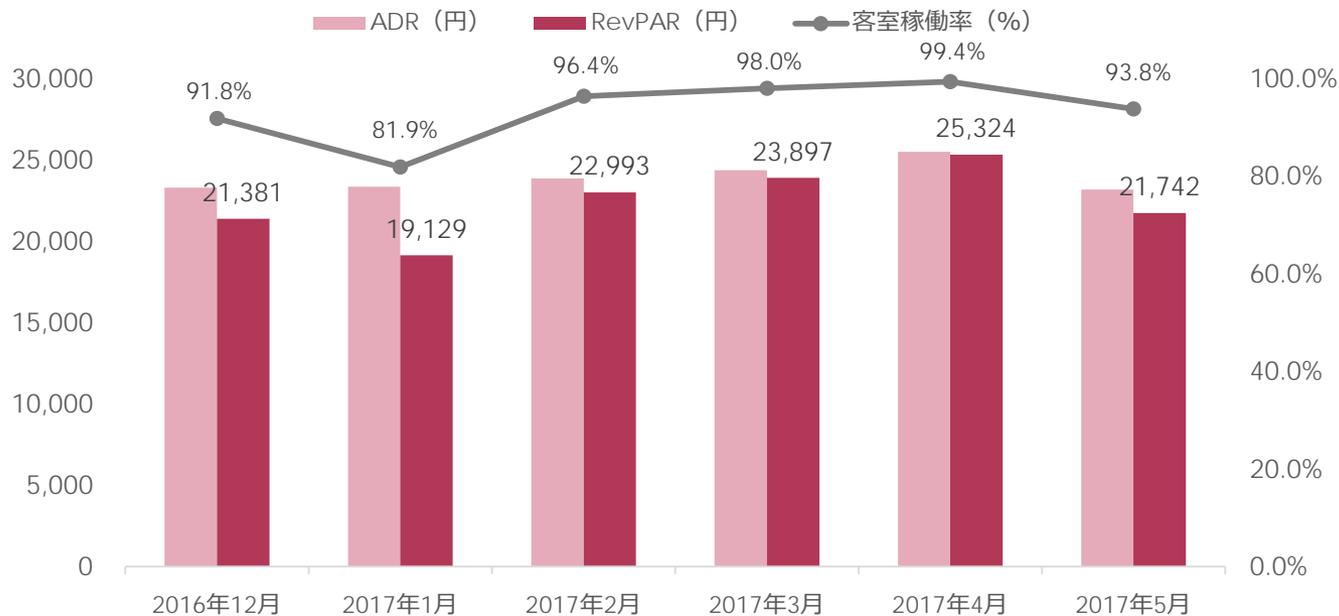
第3期(運用期間：2017年3月1日～2017年8月31日)

| 2016年 | 2017年 | | | | | 第3期平均 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | |
| 92.0% | 80.1% | 87.8% | 84.4% | 98.2% | 91.0% | 88.9% |
| 18,920 | 17,563 | 17,230 | 19,302 | 20,649 | 18,032 | 18,633 |
| 17,412 | 14,068 | 15,127 | 16,298 | 20,282 | 16,413 | 16,618 |
| 2017年 | | | | | | 第3期合計 |
| 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | |
| 66 | 45 | 44 | 73 | 83 | 58 | 372 |

(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。

第3期の主要指標の推移



第3期平均

| | |
|--------|----------|
| 客室稼働率 | 93.5 % |
| ADR | 23,922 円 |
| RevPAR | 22,388 円 |

賃料

| | |
|-------|---------|
| 第3期実績 | 328 百万円 |
| 第3期予想 | 344 百万円 |
| 差異 | ▲16 百万円 |

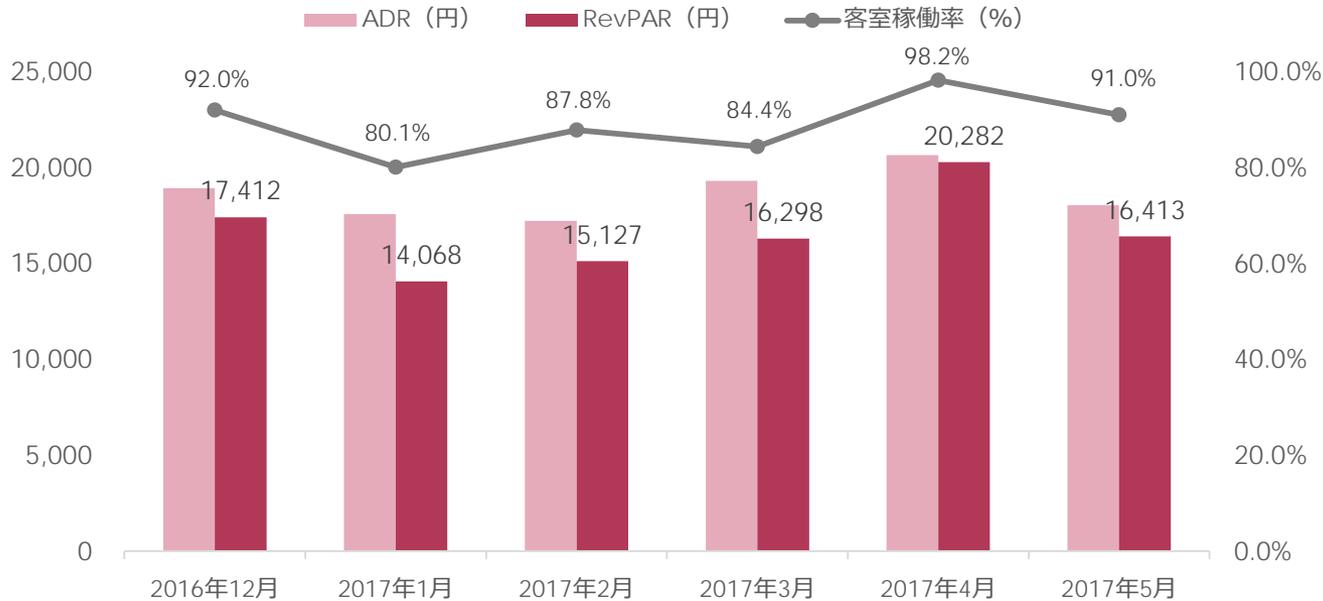
第3期実績

- ▶ 宿泊部門は稼働率・ADRともに高水準で推移
稼働率：第3期平均 **93.5 %** 前年同期比 **+4.6 pt**
ADR：第3期平均 **23,922 円** 前年同期比 **▲2.9 %**
- ▶ マリオット会員の確実な取込が高稼働の要因
- ▶ その他部門では会議室が好調、レストランが伸び悩み

第4期以降の取り組み

- ▶ 宿泊は高稼働を保ちながらADRを高め、RevPAR向上を図る
- ▶ レストラン部門はターゲットとする顧客層を再検討
単価の再設定を行い、集客増を目指す
- ▶ 会議室のWEB環境改善のため、設備投資を実施予定
利便性向上により、稼働率アップを図る

第3期の主要指標の推移



第3期平均

| | |
|--------|----------|
| 客室稼働率 | 88.9 % |
| ADR | 18,633 円 |
| RevPAR | 16,618 円 |

賃料

| | |
|-------|---------|
| 第3期実績 | 372 百万円 |
| 第3期予想 | 364 百万円 |
| 差異 | +8 百万円 |

第3期実績

- ▶ 期間平均稼働率は前年同期比より向上
稼働率: 第3期平均 **88.9 %** 前年同期比 **+7.7 pt**
ADR : 第3期平均 **18,633 円** 前年同期比 **▲14.3 %**
- ▶ 稼働率を重視し、収益を上げるために以下の取り組みを実施
 1. マリオット会員の確実な取込
 2. 新規開拓を含むアジア系旅行代理店への営業強化
 3. 国内旅行予約サイトへの積極的な広告掲出、企画参画

第4期以降の取り組み

- ▶ レジャー需要の取込のため、ツイン・トリプルの部屋を増設し、更なる稼働率、ADRの向上を目指す
- ▶ メールニュース等マリオットの販売チャネルを最大限活用
- ▶ CY新大阪専属の人員配置により増強したセールス力を更に発展させ、国内、海外および法人への営業力を強化

期末不動産鑑定評価額（第3期）

| 物件名称 | 鑑定評価機関 | 第3期末 鑑定評価額 (百万円) | 前期比 (百万円) | 収益価格 | | | | 第3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2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 | 一般社団法人 日本不動産研究所 | 44,700 | - | 3.5% | - | 3.2% | 3.7% | 41,998 | 2,701 | 42,000 | 44,700 |
| コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション | 一般社団法人 日本不動産研究所 | 15,100 | - | 3.9% | - | 3.6% | 4.1% | 13,774 | 1,325 | 13,800 | 15,100 |
| コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション | 一般社団法人 日本不動産研究所 | 21,200 | - | 4.4% | - | 4.1% | 4.6% | 17,557 | 3,642 | 17,600 | 21,200 |
| 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 | - | 3.9% | - | 3.7% | 4.1% | 28,475 | 1,224 | 28,600 | 29,700 |
| 合計 | - | 110,700 | - | - | - | - | - | 101,806 | 8,893 | 102,000 | 110,700 |

| | |
|---------------|----------|
| 1口当たりNAV (注1) | 120,856円 |
| P/NAV (注2) | 1.22 |

(注1) 1口当たりNAV = (期末純資産 + 含み益) ÷ 発行済投資口数
 (注2) P/NAV = 2017年8月31日終値の投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

第4期（2018年2月期）分配金予想：3,010円

(百万円)

| 項目 | 第4期 (2018年2月期) 予想 | 第3期 (2017年8月期) 実績 | 差異 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|------|
| 営業収益 | 2,289 | 2,302 | ▲ 13 |
| 不動産賃貸事業収益 ① | 2,289 | 2,302 | ▲ 13 |
| 営業費用 | 688 | 678 | 10 |
| 不動産賃貸事業費用 ② | 544 | 542 | 1 |
| (うち減価償却費) ③ | 312 | 312 | 0 |
| その他営業費用 | 143 | 135 | 8 |
| 不動産賃貸事業損益 ④=①-② | 1,744 | 1,759 | ▲ 15 |
| NOI ⑤=④+③ | 2,057 | 2,071 | ▲ 14 |
| 営業利益 | 1,601 | 1,624 | ▲ 23 |
| 経常利益 | 1,506 | 1,535 | ▲ 29 |
| 当期純利益 | 1,505 | 1,534 | ▲ 29 |
| 分配金総額 | 1,505 | 1,535 | ▲ 30 |
| 発行済投資口数 (口) | 500,000 | 500,000 | - |
| 1口当たり分配金 (円) | 3,010 | 3,070 | ▲ 60 |

主な差異要因

(第3期実績比)

■ 営業収益

| | |
|-----------|---------|
| 不動産賃貸事業収益 | ▲ 13百万円 |
| シャングリ・ラ | ▲ 45百万円 |
| CY東京 | +4百万円 |
| CY新大阪 | +28百万円 |

■ 営業費用

| | |
|-----------|-------|
| 不動産賃貸事業費用 | +1百万円 |
| 修繕費の増加 | +1百万円 |
| その他営業費用 | +8百万円 |

■ 営業外費用

| | |
|---------|-------|
| 支払利息の増加 | +4百万円 |
|---------|-------|

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

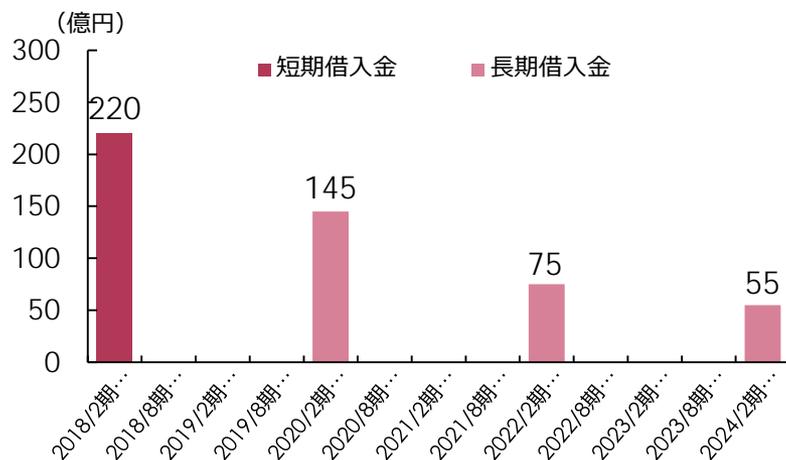


- リファイナンスリスクの低減
- 調達コストの低減

LTV 60%を上限の目途
平常時の運用50%を上限の目途

返済期日の分散状況

(2017年8月末現在)



有利子負債の状況

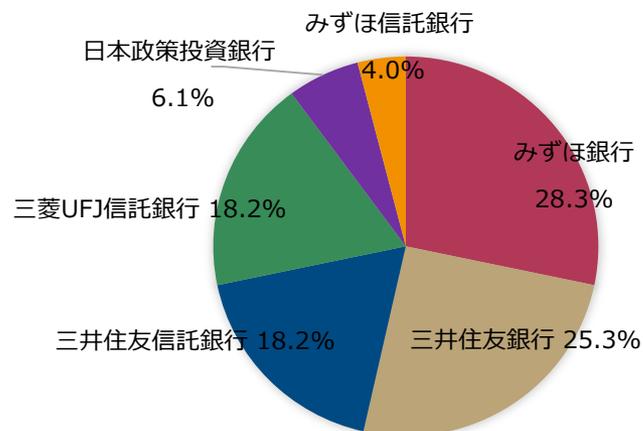
2017年8月末にて短期借入金10億円の期限前弁済を実施

(2017年8月末現在)

| 項目 | 第3期 |
|--------------------|--------|
| 期末有利子負債総額 (百万円) | 49,500 |
| 短期借入金 | 22,000 |
| 長期借入金 | 27,500 |
| 投資法人債 | - |
| LTV (期末総資産有利子負債比率) | 46.5% |
| 固定借入比率 | 55.6% |
| 平均利率 | 0.36% |
| 平均借入残存期間 | 2.1年 |

借入先の分散状況

(2017年8月末現在)



森トラストグループによるディベロップメント及びオペレーション両面からのサポートを最大限に活用した成長戦略

ディベロップメント

開発力



森トラストグループの長年にわたる大型複合開発やホテル開発・運営実績

御殿山トラストタワー 1990 城山トラストタワー 1991 東京汐留ビルディング 2005 丸の内トラストタワー 2008 京橋トラストタワー 2014 東京ワールドゲート (計画) 2020予定



森トラストグループの“資産性”へのこだわり

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

| 総施設数 | 管理運営面積 | 保有土地面積 |
|-------|--------|--------|
| 145施設 | 175万㎡ | 490万㎡ |

2017年6月末現在 (保有土地面積は2017年3月末現在)

複合施設開発の中で、“都市施設”としてのホテルを誘致



丸の内トラストシティ シャングリ・ラ ホテル 東京
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

不動産等の情報提供に関する協定書

- 森トラストグループの不動産譲渡に関する情報提供
- 第三者からの投資機会に係る情報提供

オペレーション

卓越したホテル運営・マネジメント力



経営・運営・投資・提携・誘致・コンサルティング等多様な手法で事業展開



業界トップランナーとのアライアンス (連携)

多彩なインターナショナルブランドホテルとの連携

- 世界最大級のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルやシャングリ・ラ ホテルズ&リゾーツ等、複数のホテルブランドと連携
- 日本初進出のインターナショナルブランドホテルを多く手掛ける

| ホテルチェーン | Marriott International | Shangri-La Hotels & Resorts | HILTON WORLDWIDE |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 森トラストグループ 開発ホテルのブランド (抜粋) | コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション | ウエスティン ホテル仙台 | 翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都 |
| | 日本初 | 日本初 | 日本初 |
| | シャングリ・ラ ホテル 東京 (リース) | コンラッド東京 | |

スポンサーサポートに関する協定書

- ホテルマーケットに係わる情報提供
- ホテル取得・運営・管理に係る情報提供、等



外部成長を軸とした成長戦略の実現を目指す

(注) 上記記載の物件は、2017年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

大都市圏でのホテル展開 (赤字は本投資法人保有物件)

| | | | |
|---|------------------------------|------|----|
| ① | コンラッド東京 | 290室 | MC |
| ② | ウェスティンホテル仙台 | 292室 | FC |
| ③ | 東京マリオットホテル | 249室 | FC |
| ④ | コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション | 150室 | FC |
| ⑤ | コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション | 332室 | FC |
| ⑥ | シャングリ・ラホテル東京 | 200室 | LE |
| ⑦ | ホテルサンルートプラザ新宿 | 624室 | LE |



マリオットホテルへのリブランド5ホテル

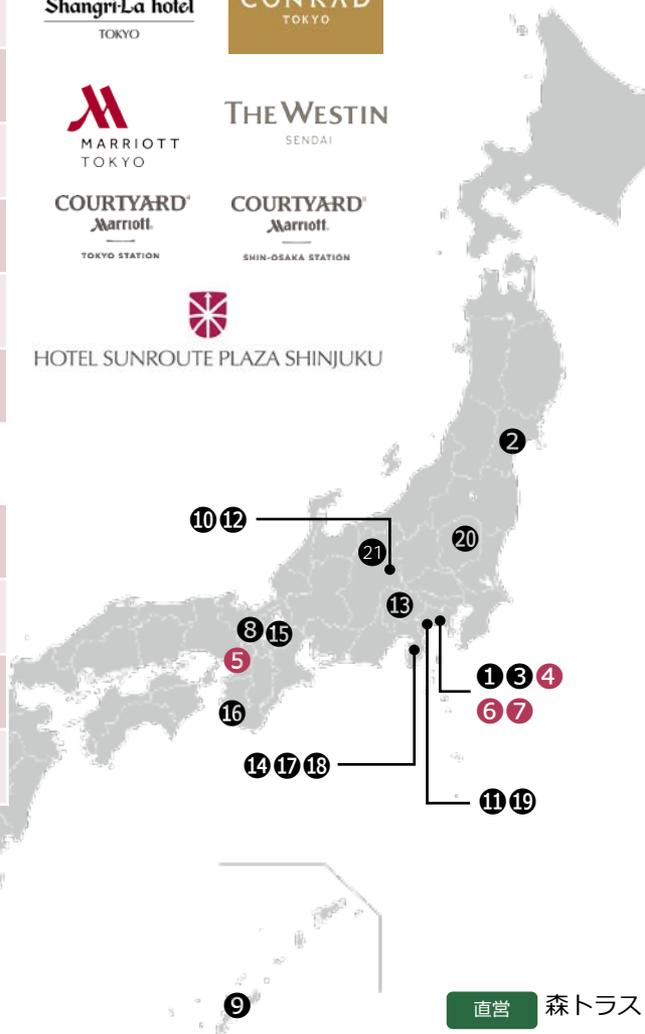
| | | | |
|---|---------------|------|----|
| ⑫ | 軽井沢マリオットホテル | 142室 | FC |
| ⑬ | 富士マリオットホテル山中湖 | 105室 | FC |
| ⑭ | 伊豆マリオットホテル修善寺 | 128室 | FC |
| ⑮ | 琵琶湖マリオットホテル | 274室 | FC |
| ⑯ | 南紀白浜マリオットホテル | 182室 | FC |



ラフォーレホテルズ&リゾートのうち、軽井沢・山中湖・修善寺・琵琶湖・南紀白浜における5ホテルをマリオットホテルへリブランド

地方でのホテル展開

| | | | |
|---|--------------------------|------|----|
| ⑧ | 翠嵐ラグジュアリー コレクションホテル京都 | 39室 | FC |
| ⑨ | シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート | 246室 | FC |
| ⑩ | 万平ホテル | 109室 | 直営 |
| ⑪ | 強羅環翠楼 | 14室 | 直営 |



ラフォーレホテルズ&リゾート

| | | | |
|---|----------------------|------|----|
| ⑰ | ホテルラフォーレ修善寺 | 212室 | 直営 |
| ⑱ | ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭 | 84室 | 直営 |
| ⑲ | ラフォーレ倶楽部 箱根温泉 湯の楼 | 44室 | 直営 |
| ⑳ | リゾートホテルラフォーレ那須 | 118室 | 直営 |
| ㉑ | ラフォーレ倶楽部 ホテル白馬八方 | 45室 | 直営 |



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

(出所) 森トラストグループの2017年8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、2017年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

都心及び地方の両エリアにおいて、新規ホテル開発を推進

東京都心

東京ワールドゲート内ホテル計画

- ①東京エディション虎ノ門（計画） ②東京エディション銀座（計画）



2020年開業予定

EDITION



2020年開業予定

EDITION

- ③赤坂二丁目



2022年度竣工予定

地方

奈良県「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」内
⑫JWマリオットホテル奈良（計画）



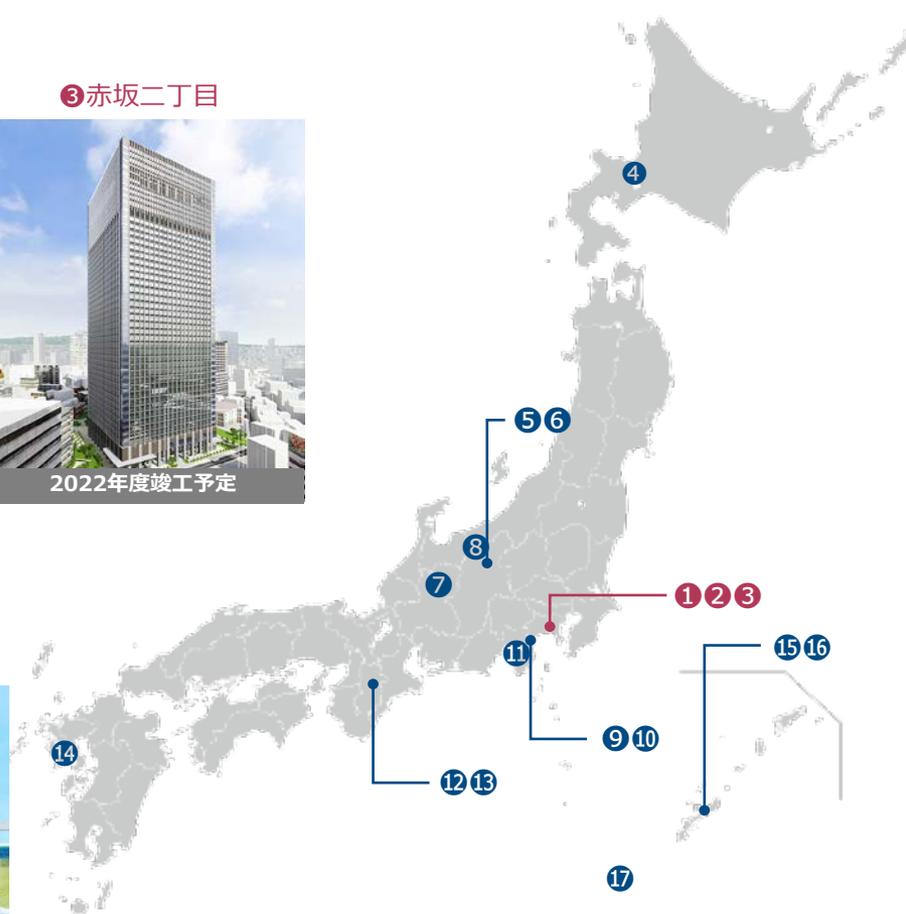
2020年開業予定

JW MARRIOTT

- ⑬沖縄伊良部島



2018年開業予定



- ④札幌大通公園 ⑤軽井沢塩沢 ⑥軽井沢東雲 ⑦飛騨高山 ⑧白馬咲花 ⑨箱根中強羅
⑩箱根強羅 ⑪熱海来宮 ⑬奈良登大路 奈良県「古城園周辺地区保存管理・活用事業」 ⑭長崎南山手
⑮沖縄瀬底 ⑯沖縄富着

（出所）森トラストグループの2017年8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、2017年8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。

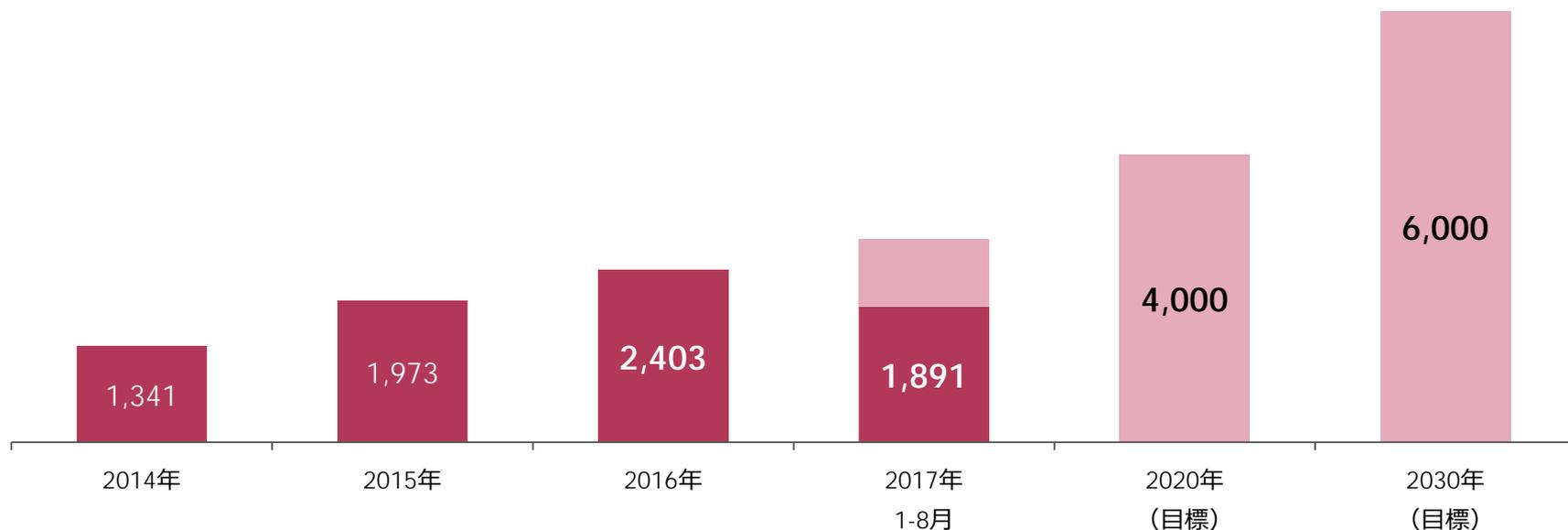
| 今後の開発プロジェクト | 17件 |
|-------------|-----|
| 東京都心 | 3件 |
| 地方 | 14件 |

マーケット環境

- インバウンドは2016年に政府目標を前倒して達成、政府は「観光先進国」に向け新たな目標を設定
- 2017年8月は247万人(前年同月比+20.9%)、2017年1-8月総計は1,891万人(前年同期比+17.8%)

訪日外国人数の推移 (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



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

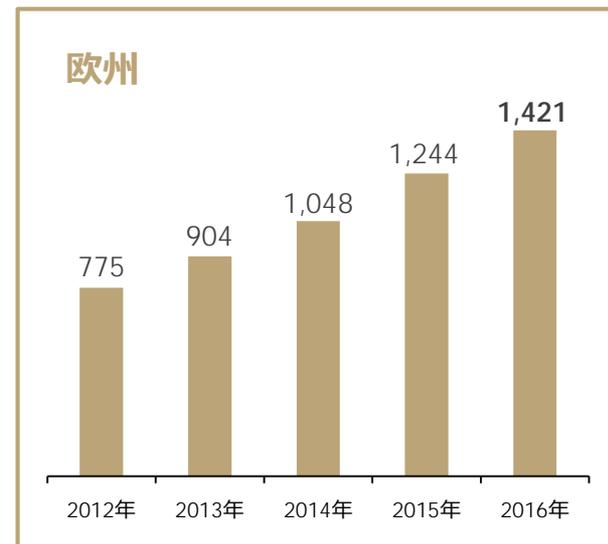
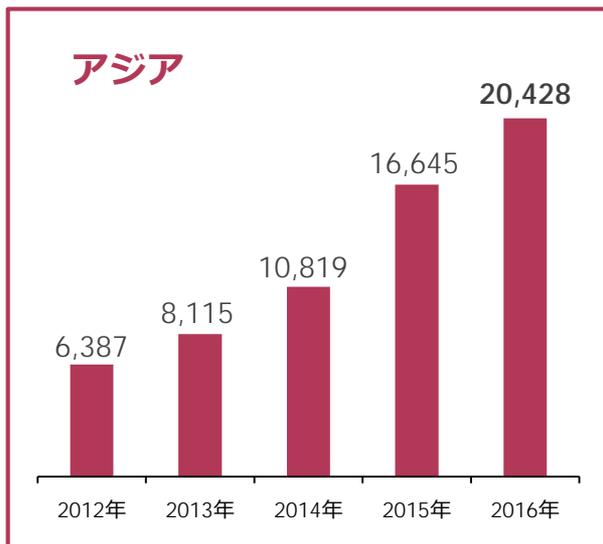
(観光立国推進基本計画より抜粋)

- ・ 観光産業を我が国の基幹産業へ
- ・ 欧米豪、富裕層など新たな市場の開拓

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

地域別訪日外国人数の推移（千人）

（出所）日本政府観光局公表資料に基づき、資産運用会社作成



2016年 訪日外国人の国別平均泊数（観光・レジャー目的）

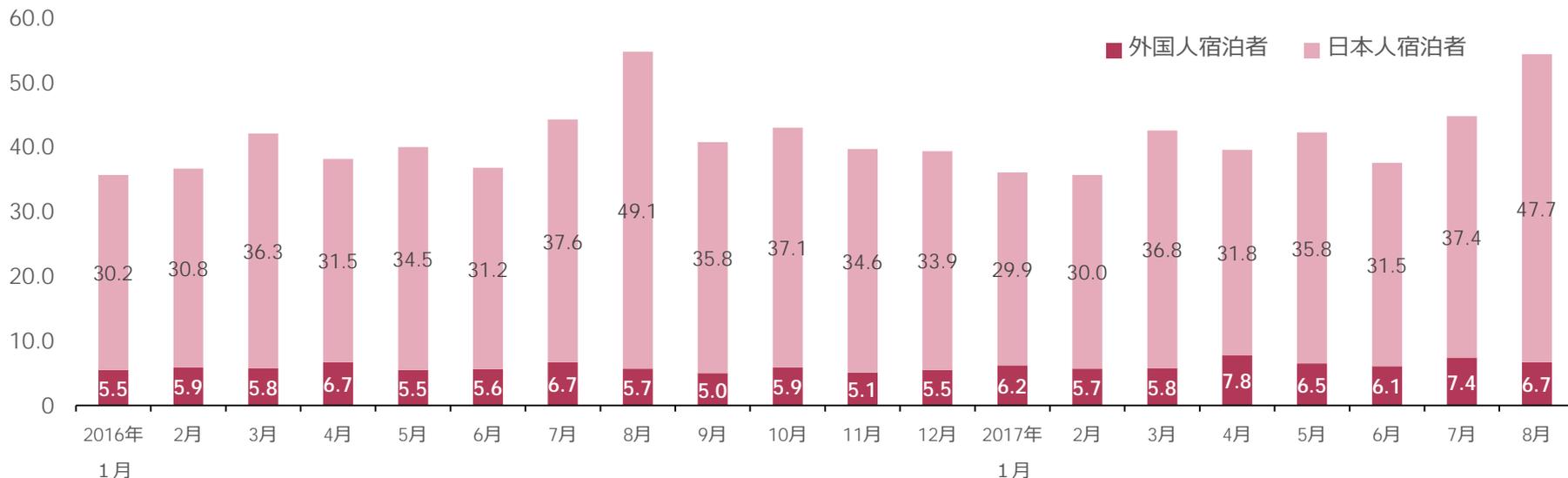
（出所）観光庁「訪日外国人消費動向調査」に基づき、資産運用会社作成

| 国籍 | 全国籍 | 韓国 | 中国 | タイ | 英国 | ドイツ | 米国 | 豪州 |
|------|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|------|
| 平均泊数 | 6.0 | 3.3 | 6.1 | 6.0 | 12.3 | 14.2 | 9.5 | 12.7 |

➤ 日本人宿泊者数が伸び悩む中、外国人宿泊者数は多くの月で前年同月を上回り、好調に推移

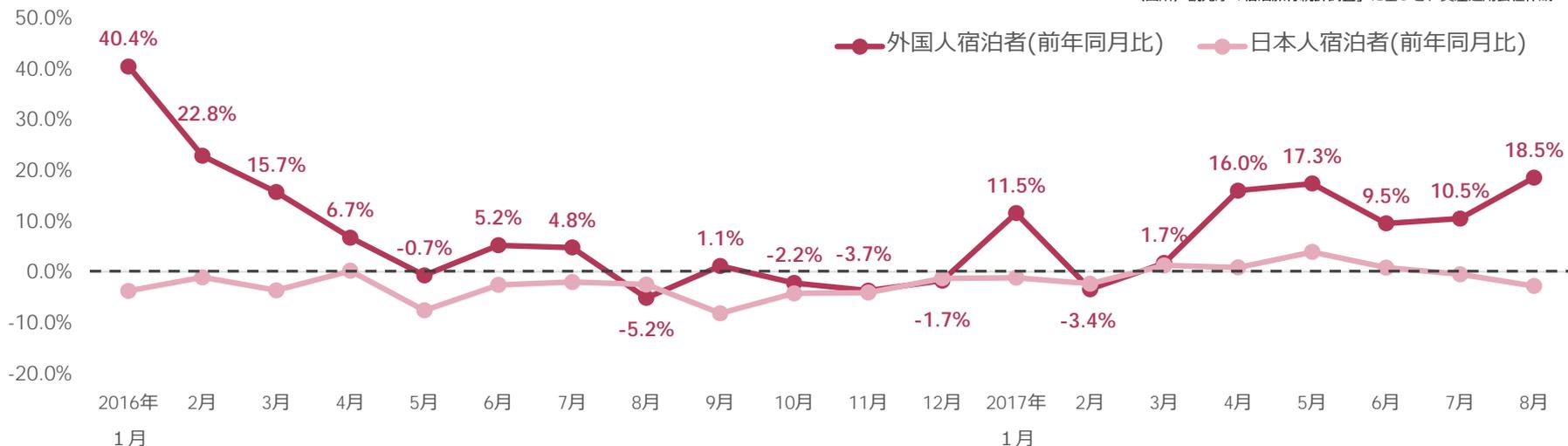
延べ宿泊者数の推移（百万人泊）

(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき、資産運用会社作成



延べ宿泊者数前年同月比の推移 (%)

(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



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

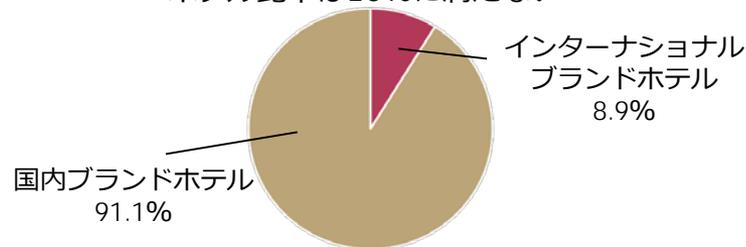
会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「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



MORI TRUST



MORI TRUST HOTELS & RESORTS

森トラストグループのノウハウ
開発力×ホテル運営・マネジメント力

連携

■ 投資機会の提供による市場活性化



MORI TRUST HOTEL REIT

“良質で魅力的なホテルアセット”への重点投資
新たな“ホテル特化型リート”

開発力及び運営力の両面から支える“森トラストグループ”の品質

Trust Quality



高い資産性を有するホテルの開発力

- 「選択と集中」に基づき厳選された立地
- 高品質な建物グレード
- 防災・環境性能を備えた施設スペック

森トラストグループのノウハウ

開発力
×
運営・マネジメント力



卓越したホテル運営・マネジメント力

- 業界トップランナーとのアライアンス
- 収益向上力のためのシナリオ構築
- 効率的な本部機能によるサポート体制

Trust Value

“Trust Quality”が産み出す“Trust Value”を共有するホテルアセットへの重点投資



資産性

安定性

成長性

資産性 × 安定性 × 成長性 を備えたホテルアセット

- 都心一等地又は世界的に著名な観光エリアに立地
- 世界中の顧客から上質・良質と評価されるクオリティ
- 日本国内のみならず世界中に広がる顧客基盤
- 実績豊富なホテル運営会社による高いホスピタリティ
- 安定性と成長性とのバランスに配慮した「固定賃料 + 変動賃料」割合
- 日本の政策やインバウンド需要の拡大を背景とした成長性を享受

「資産性×安定性×成長性」を兼ね備えたポートフォリオの構築を目指す

エリア

本質的な不動産価値である「資産性」に着目

全国主要都市
東京23区及び政令指定都市

著名な観光地エリア
観光集客力が見込めるエリア

“立地・エリアを重視”

- 安定した集客力
- 立地の優位性による高い競争力
- 経済環境の変化による影響を軽減
- インターナショナルブランドホテルの誘致に有利

グレード

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



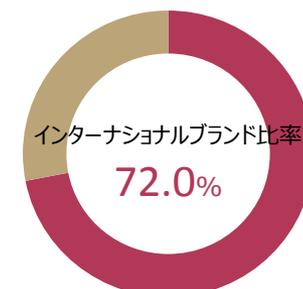
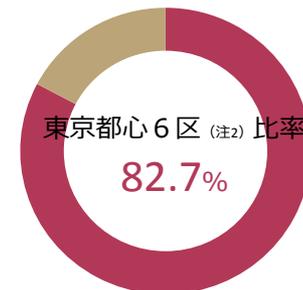
ポートフォリオ・ハイライト
(2017年8月末現在)

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。本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

(注2) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用権を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。

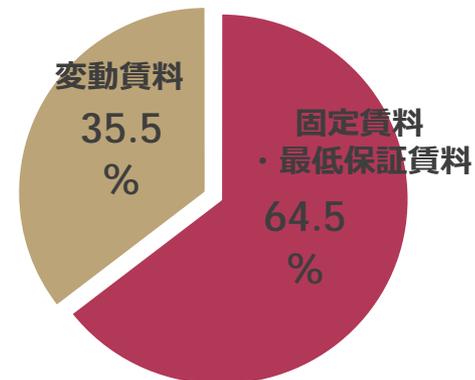
「**変動賃料** (注1) 」 : アップサイドの成長性を享受

「**最低保証賃料** (注2) ・ **固定賃料** (注3) 」 : 安定性を確保



安定性と成長性のベストミックスを追求

ポートフォリオの賃料割合 (注4)



(2017年8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3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3期運用日数にて按分して算出した値を引いた額を基に計算しています。

(注5) 毎年4月から翌年3月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。

(注6) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。

APPENDIX



NO.1
SHANGRI-LA
HOTEL
TOKYO

シャングリ・ラ ホテル 東京



ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

アップスケール

アッパー
ミッドスケール

所在地 : 東京都千代田区

階数 : 地下4階/地上37階 (注1)

客室数 : 200室 (注2)

森トラスト開発

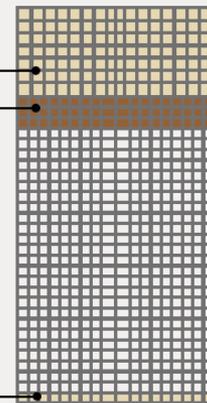
リース



[31-37F]
ゲストルーム

[27-29F]
ロビー/ラウンジ
ミーティングルーム
バンケット/スパ
レストラン
フィットネスクラブ
スイミングプール

[1F]
エントランス



物件特性

- 東京駅隣接、希少性の高い外資系ラグジュアリーホテル
- REIT物件では貴重な東京都千代田区丸の内に所在
- 日本初進出となる最上級の国際ブランドホテル「シャングリ・ラ ホテル」

(注1) 丸の内トラストタワー本館及びN館全体の建物の階数を記載しています。

(注2) 販売可能客室数を記載しています。

NO.2 COURTYARD BY MARRIOTT TOKYO STATION



コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

COURTYARD
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



[5-21F] オフィス

[4F] ゲストルーム
ライブラリーバー
ロビー
貸会議室

[3F] ゲストルーム
フィットネスルーム

[2F] ゲストルーム

[1F] エントランス
レストラン/カフェ

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6,000軒超のホテル
会員1億人以上のマリオットグループの会員プログラム (注2)

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

(注2) マリオット・インターナショナルのホームページ (2017年9月27日現在)

NO.3
COURTYARD
BY MARRIOTT
SHIN-OSAKA STATION

コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション

COURTYARD
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

新大阪駅
 徒歩1分



物件特性

- 観光およびビジネスの拠点となる「新大阪」駅より徒歩1分
- 2015年11月に「ホテルラフォーレ新大阪」から「コートヤード・バイ・マリオット」にリブランドオープン
- 全332室の客室 (注2) は、30㎡~90㎡でゆとりある広さを確保

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

(注2) 一棟の建物の総客室数を記載しており、他者の共有持分を含みます。本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

NO.4

HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU

ホテルサンルートプラザ新宿



ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

アップスケール

アッパー
ミッドスケール

所在地 : 東京都渋谷区

階数 : 地下1階/地上14階

客室数 : 624室

森トラスト開発

リース



物件特性

- 日本一の平均乗降数を誇るターミナル駅「新宿」駅から徒歩3分
- プラザの名を冠するサンルートホテルチェーンの旗艦ホテル
- レストラン、バー、会議室を備える宿泊主体型ホテル

森トラストグループの長年にわたる大型複合開発やホテル開発・運営実績

| 第1のステージ 1951年～1992年 森トラストグループの創業 | | 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 | 御殿山トラストタワー 1990 | 城山トラストタワー 1991 | 新大阪トラストタワー 1994 | 東京汐留ビルディング 2005 | 丸の内トラストタワー 2008 | 仙台トラストタワー 2010 | 京橋トラストタワー 2014 | 東京ワールドゲート (計画) 2020予定 |
| | | | | | | | | |

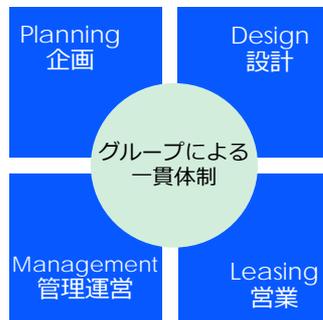
森トラストグループの“資産性”へのこだわり

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

| 総施設数 | 管理運営面積 | 保有土地面積 |
|-----------|-----------|-----------|
| 145 施設 | 175 万㎡ | 490 万㎡ |

2017年6月末現在（保有土地面積は2017年3月末現在）

不動産開発体制 蓄積したノウハウの活用



東京駅を基点とする日本を代表するビジネス・商業エリア



丸の内トラストシティ
シャングリ・ラ ホテル 東京
(リース)



京橋トラストタワー
コートヤード・バイ・
マリオット 東京ステーション

(注) 上記記載の物件は、2017年8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

| 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 | 6,200軒以上/120万室 | 95軒以上/4万室以上 | 5,000軒以上/82.5万室以上 |
| 展開国・地域数 | 125 | 26 | 103 |
| 会員数 | 1億人以上 | 400万人以上 | 6,500万人以上 |
| 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"> ● 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 | <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 |

（出所）各ホテルチェーンのホームページ（2017年9月27日現在）上の公表数値を基に資産運用会社作成

- 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

（注）上記記載の物件は、2017年8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

(2017年8月31日)

| | | | |
|-------------|-------------|----------------|-------------|
| 流動資産 | 4,591,806 | 流動負債 | 22,821,868 |
| 現金及び預金 | 2,952,743 | 営業未払金 | 107,402 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,632,208 | 短期借入金 | 22,000,000 |
| 前払費用 | 6,846 | 未払金 | 115,657 |
| 繰延税金資産 | 8 | 未払費用 | 32,133 |
| 固定資産 | 101,819,601 | 未払分配金 | 5,352 |
| 有形固定資産 | 101,806,593 | 未払法人税等 | 781 |
| 信託建物 | 16,812,078 | 未払消費税等 | 153,753 |
| 減価償却累計額 | ▲653,906 | 前受金 | 406,576 |
| 信託構築物 | 5,640 | 預り金 | 211 |
| 減価償却累計額 | ▲1,665 | 固定負債 | 32,054,473 |
| 信託土地 | 85,644,447 | 長期借入金 | 27,500,000 |
| 無形固定資産 | 2,770 | 預り敷金及び保証金 | 4,554,473 |
| ソフトウェア | 2,770 | 負債合計 | 54,876,341 |
| 投資その他の資産 | 10,237 | 投資主資本 | 51,535,066 |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 | 出資総額 | 50,000,000 |
| 長期前払費用 | 237 | 剰余金 | 1,535,066 |
| 資産合計 | 106,411,408 | 当期末処分利益 | 1,535,066 |
| | | 純資産合計 | 51,535,066 |
| | | 負債純資産合計 | 106,411,408 |

損益計算書

(2017年3月1日～2017年8月31日)

| | |
|-----------------|-----------|
| 営業収益 | 2,302,325 |
| 賃貸事業収入 | 2,302,325 |
| 営業費用 | 678,096 |
| 賃貸事業費用 | 542,719 |
| 資産運用報酬 | 91,407 |
| 資産保管及び一般事務委託手数料 | 13,161 |
| 役員報酬 | 3,600 |
| その他営業費用 | 27,208 |
| 営業利益 | 1,624,228 |
| 営業外収益 | 1,383 |
| 受取利息 | 21 |
| 還付加算金 | 960 |
| 受取保険金 | 401 |
| 営業外費用 | 89,963 |
| 支払利息 | 89,963 |
| 経常利益 | 1,535,649 |
| 税引前当期純利益 | 1,535,649 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 784 |
| 法人税等調整額 | 26 |
| 当期純利益 | 1,534,838 |
| 前期繰越利益 | 227 |
| 当期末処分利益 | 1,535,066 |

| 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3期 | 第3期 | 第3期 | 第3期 | 第3期 |
| 運用期間 (自) | 2017年3月1日 | 2017年3月1日 | 2017年3月1日 | 2017年3月1日 | 2017年3月1日 |
| (至) | 2017年8月31日 | 2017年8月31日 | 2017年8月31日 | 2017年8月31日 | 2017年8月31日 |
| 運用日数 (日) | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| 不動産賃貸事業収支（千円） | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益 ① | 949,092 | 328,024 | 372,871 | 652,336 | 2,302,325 |
| 不動産賃料収入 | 949,092 | 328,024 | 372,871 | 652,336 | 2,302,325 |
| 不動産賃貸事業費用 ② | 234,820 | 68,208 | 68,542 | 171,147 | 542,719 |
| 公租公課 | 124,754 | 22,412 | 15,740 | 61,349 | 224,257 |
| 損害保険料 | 1,314 | 346 | 617 | 889 | 3,168 |
| 修繕費 | - | 761 | 1,564 | - | 2,326 |
| 減価償却費 ③ | 108,551 | 44,487 | 50,420 | 108,708 | 312,168 |
| その他 | 200 | 200 | 200 | 200 | 800 |
| 不動産賃貸事業損益 ④=①-② | 714,271 | 259,816 | 304,328 | 481,188 | 1,759,605 |
| NOI ⑤=④+③ | 822,823 | 304,303 | 354,748 | 589,897 | 2,071,773 |
| NOI利回り（年換算） (注) | 3.9% | 4.4% | 4.0% | 4.1% | 4.0% |
| 取得価格 (百万円) | 42,000 | 13,800 | 17,600 | 28,600 | 102,000 |

(注) 第3期NOIの年換算値 / 取得価格

有利子負債一覽 (第3期末)

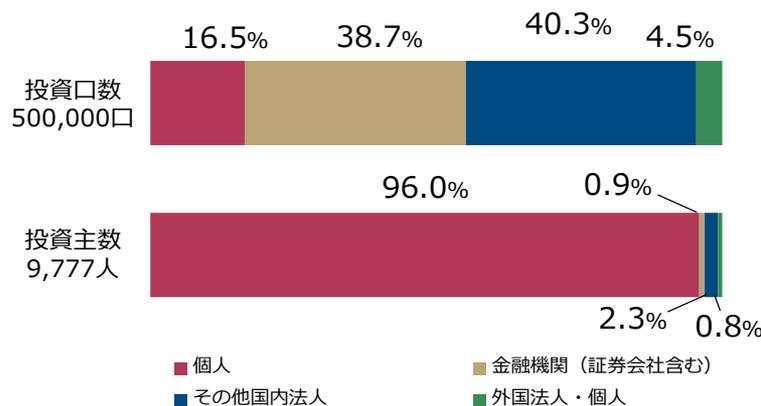
(2017年8月末現在)

| 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 | 5,000 | | | | |
| | 三井住友銀行 | 5,000 | | | | |
| | 小計 | 22,000 | | | | |
| 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 | 49,500 | | | | |

投資主構成

(2017年8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) | 82,515 | 193,483 | 201,278 | 22,724 | 500,000 |
| | 16.5% | 38.7% | 40.3% | 4.5% | 100% |
| 投資主数 (人) | 9,385 | 90 | 227 | 75 | 9,777 |
| | 96.0% | 0.9% | 2.3% | 0.8% | 100% |



主要な投資主の状況（上位10社）

(2017年8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) | 72,632 | 14.5% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 34,691 | 6.9% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 26,900 | 5.4% |
| 森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社 | 20,000 | 4.0% |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 | 8,633 | 1.7% |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 8,490 | 1.7% |
| 株式会社京都銀行 | 6,427 | 1.3% |
| 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) | 348,773 | 69.8% |

森トラストグループによるセイムポート出資

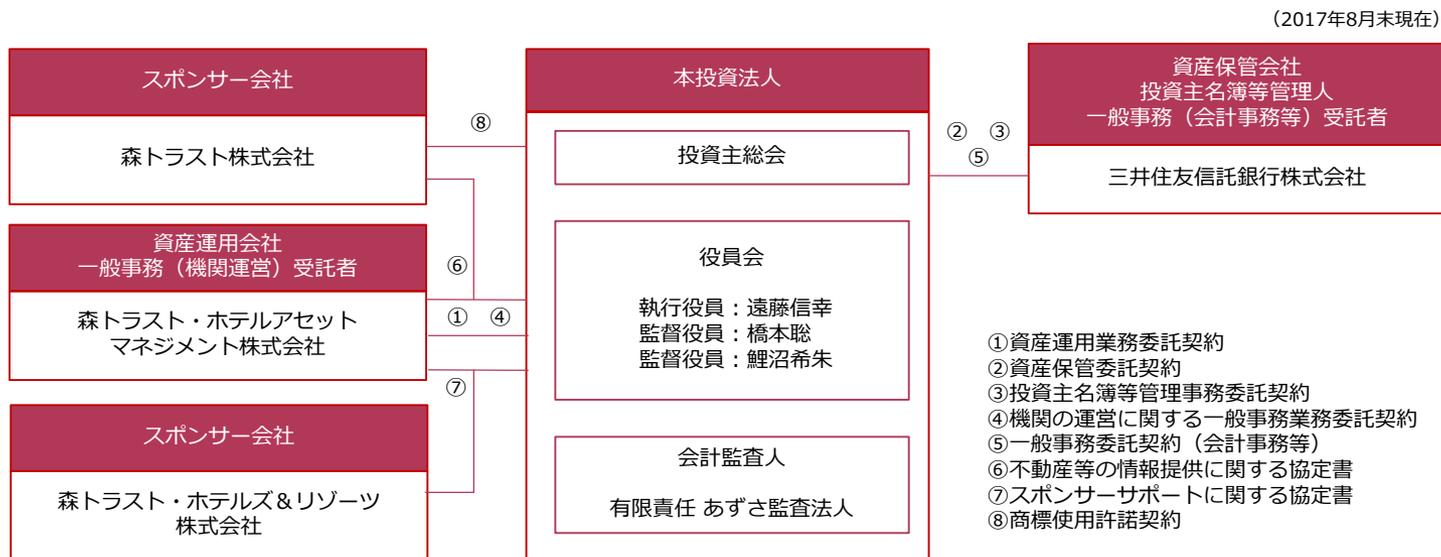
(2017年8月末現在)

森トラストグループの所有比率

36.8%

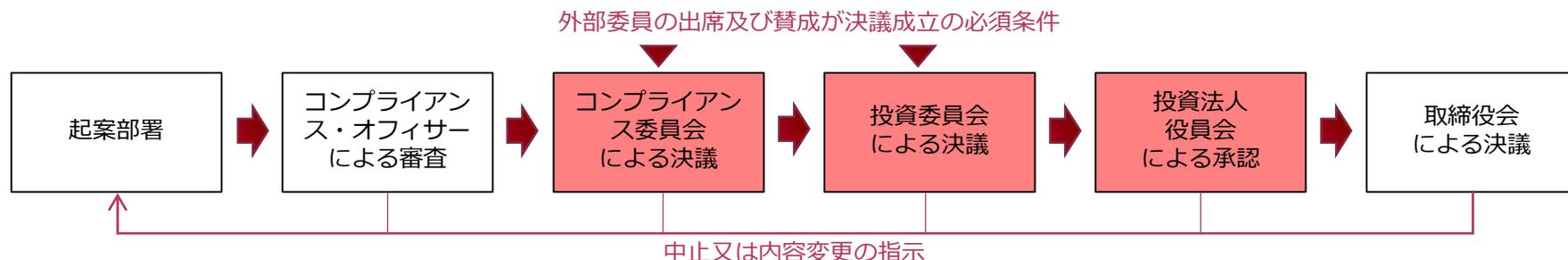
森トラスト 164,000口
森トラスト・ホテルズ&リゾーツ 20,000口

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

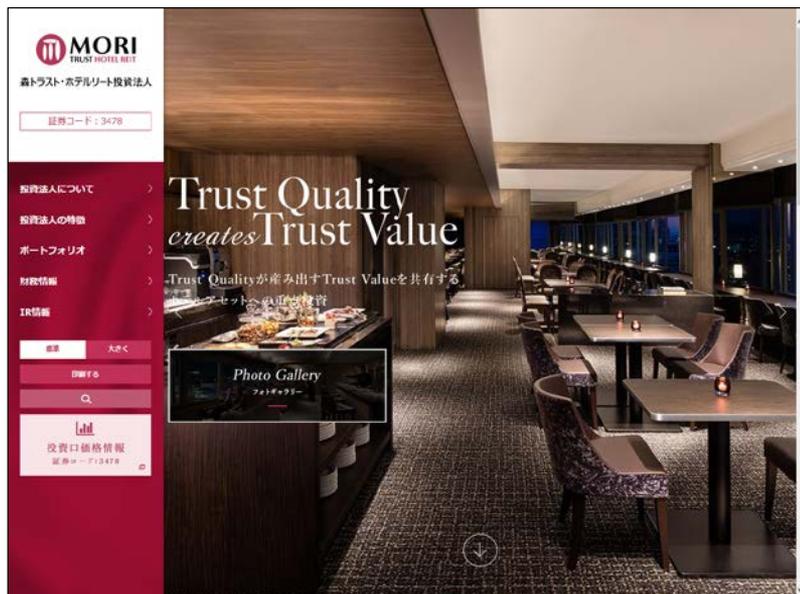


資産運用会社の概要

(2017年8月末現在)

| | | |
|--------|--|-----|
| 運用会社名 | 森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社 | |
| 代表者 | 代表取締役社長 坂本 周 | |
| 設立 | 2015年8月20日 | |
| 資本金 | 2億円 | |
| 株主構成 | 森トラスト株式会社 | 90% |
| | 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社 | 10% |
| 登録・免許等 | 金融商品取引業者登録：関東財務局長（金商）第2881号 宅地建物取引業免許：東京都知事(1)第98353号 宅地建物取引一任代理等認可：国土交通大臣認可第97号 一般社団法人投資信託協会入会 | |

本投資法人のWEB紹介



URL <http://www.mt-hotelreit.jp/>

- 本投資法人に関する様々な情報をタイムリーに配信
- 保有物件の詳細情報について、豊富な写真とともに掲載
- スマートフォンからも快適に閲覧可能

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせのうえ、投資勧誘資料を入手し、その内容を十分にお読み下さい。なお、経済情勢、金利情勢、投資口価格に対する需給状況等によって、投資主が損失を被る場合があります。投資の決定におかれましては、お客様の個別の状況等にも十分ご留意頂き、お客様の最終判断にて行って頂きますよう、お願い致します。

本資料で提供される情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、または株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程その他諸規則で要請される開示書類または運用報告書ではありません。

本資料に記載される情報には、本投資法人の財政状態及び業績に関する将来予測の記述が含まれる場合があります。これらの将来予測の記述には一定のリスク及び不確実性を前提とした部分も含まれており、今後の環境の変化等により、実際の結果と異なる可能性があることにご留意下さい。

本資料の内容に関しては、情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、事前の通知を行うことなく、変更または廃止される場合があります。

本資料の内容に関しては、本投資法人に無断で転載、使用、複製、配布、改変等を行うことができません。

(連絡先)

資産運用会社：森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社

営業時間：9:00～17:45（平日）

T E L : 03-6435-7290