

2019年8月5日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 森トラスト・ホテルリート投資法人
 代表者名 執行役員 坂本 周
 (コード番号:3478)

資産運用会社名
 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山本 道男
 問合せ先 ホテルリート運用本部 相澤 信之
 運用戦略部長
 (TEL. 03-6435-7011)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権及びホテルに付随する動産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借（以下「本件取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

なお、取得予定資産における賃借人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当し、また本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」に定める利害関係人（以下「利害関係人」といいます。）に該当することから、投信法及び「利害関係人取引規程」に基づき、賃借人との定期建物賃貸借契約の締結に関して、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ています。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産の名称	ヒルトン小田原リゾート&スパ
(2) 取得予定価格	6,500百万円(注1)(準共有持分割合50%)
(3) 取得先	小田原ヒルトン株式会社 (詳細は後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(4) 媒介の有無	なし
(5) 契約締結日	2019年8月5日
(6) 取得予定日	2019年9月2日
(7) 取得資金	自己資金及び借入金(予定)
(8) 決済方法	契約締結時に手付金(注2)として代金の一部を支払い、残額については取得時に支払う予定です。

(注1) 取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。

(注2) 当該手付金に利息は付されず、取得時に売買代金の一部に充当されます。また、解約手付としての性質を有しません。

2. 取得及び貸借の理由

(1) 本件取得のハイライト

取得予定資産の「ヒルトン小田原リゾート&スパ」は、「ヒルトン・ホテルズ&リゾーツ」ブランドを冠するインターナショナルブランドホテルであり、本投資法人の分類するホテルグレードのうち、上から2番目のグレードにあたる「アッパーアップスケール」に属するホテルです。

本件取得については、スポンサーである森トラスト株式会社（以下「森トラスト」といいます。）との共同での取得となり、本投資法人と森トラストで50%ずつの準共有持分をそれぞれ取得します。また、スポンサーである森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社（以下「森トラスト・ホテルズ&リゾーツ」といいます。）の子会社であるMT&ヒルトンホテル株式会社（以下「MT&ヒルトンホテル」といいます。）が、取得予定資産のホテル経営会社（借借人）となり、取得後のホテルの経営及び運営に継続的に関与します。

本件取得にあたっては、本投資法人の取得余力（注）を活用し、借入金等による取得を行い、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散並びに分配金水準の成長を図ります。

（注）本投資法人が平常時の運用において上限の目途としているLTV（総資産有利子負債比率）50%に達するまでの取得余力のことをいいます。

(2) 取得の理由

本投資法人は、森トラストグループ（注）の長年培われてきた開発力及びホテル運営・マネジメント力に支えられる優良なアセット、すなわち「Trust Quality」を有する魅力的なホテルアセットに対し重点的に投資することとしています。取得予定資産は、下記の理由から「Trust Quality」を満たす上質な物件であると評価し、取得を決定しました。

（注）「森トラストグループ」とは、森トラスト、森トラストの連結子会社及び持分法適用関連会社並びに森トラストの親会社である株式会社森トラスト・ホールディングスをいいます。

① 立地

本投資法人は、本質的な不動産価値である「資産性」に着目するとともに、安定的に集客が見込めるエリアとして、「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」（注）に立地した物件であることを重視します。

取得予定資産は、首都圏から至近にありアクセスが容易な関東有数の観光地である小田原エリアに位置し、観光集客力が見込める「著名な観光地エリア」に立地しており、「資産性」を有する物件です。

（注）魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、又は将来、観光集客力が見込めると本投資法人が判断したエリア

② グレード

本投資法人は、価格帯やブランドの観点から、投資不動産のグレードを6つに分類し、そのうちの上位4グレードに重点投資を行います。

取得予定資産は、「ヒルトン・ホテルズ&リゾーツ」ブランドを冠するインターナショナルブランドホテルであり、上から2番目のグレードにあたる「アッパーアップスケール」に属する物件です。高いグレードを有することで、小田原市のホテルマーケットにおいて、希少性及び優位性を有しています。

<取得予定資産のグレード>



(3) 貸借の理由及び内容

本投資法人は、取得予定日に取得予定資産のホテル経営会社である MT&ヒルトンホテルを賃借人とする定期建物賃貸借契約を締結します。取得予定資産の賃借人に関して、本投資法人及び本資産運用会社が 2019 年 5 月 30 日に開示した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」記載の「テナントの選定基準に関する事項」に適合していることを確認しています。

取得予定資産は、リゾートタイプのホテルであることから、季節による繁閑の差が相対的に大きい傾向にあります。そのため、定期建物賃貸借契約における賃料計算方法について、1 年間のホテル運営利益を平均した数値を、本投資法人が受け取る賃料の計算の基礎とする方法を採用することで、安定性と成長性のバランスに配慮した賃料形態とします。

なお、定期建物賃貸借契約の詳細につきましては、「3. 取得予定資産の内容」をご覧ください。

(4) 取得予定資産の特徴

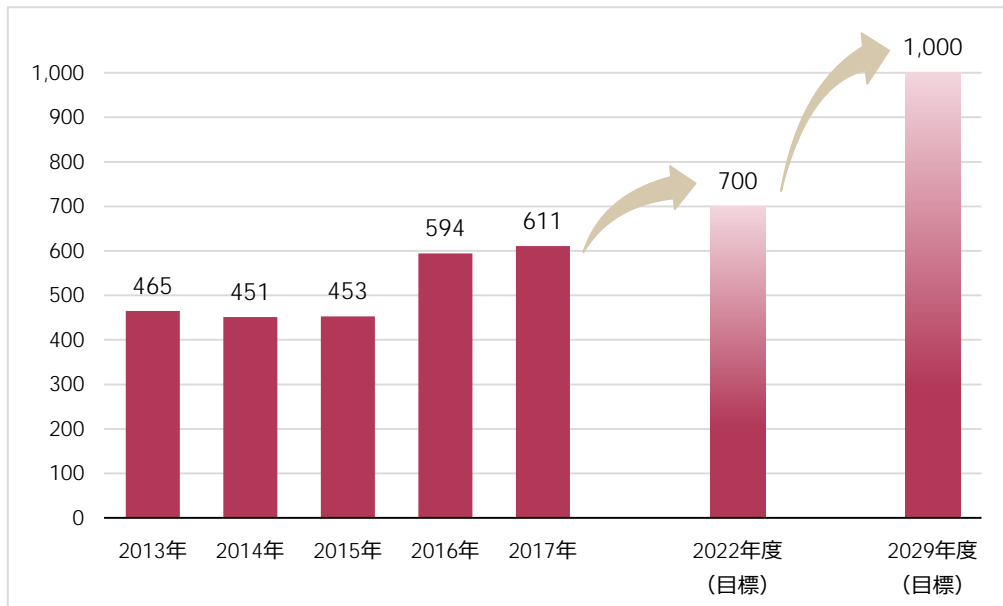
① 立地の特徴

取得予定資産が位置する小田原市は、神奈川県西地域の中心都市で、小田原城や小田原漁港といった観光名所をはじめ、城下町として栄えた歴史から、独自の産業や文化といった無形の観光資源を有し、伝統的な温泉観光地である箱根や伊豆への玄関口となっています。東京から東海道新幹線で 35 分、羽田空港からも電車利用で約 1 時間という距離にあり、首都圏からのアクセスに優れています。

小田原市への観光客数は、2015 年には 453 万人であったところ、2016 年に 594 万人、2017 年には 611 万人を記録し、増加傾向にあります。小田原市では 2016 年 3 月に「小田原市観光戦略ビジョン」を策定し、観光客数を 2022 年度に 700 万人、2029 年度には 1,000 万人まで増やすことを目標として

おり、さらなる観光客の増加が見込まれます。(小田原市「小田原市観光戦略ビジョン」及び神奈川県観光振興対策協議会「神奈川県入込観光客調査」によります。)

＜小田原市観光客推移（単位：万人）＞



(出所：小田原市「小田原市観光戦略ビジョン」及び
神奈川県観光振興対策協議会「神奈川県入込観光客調査」)

取得予定資産は、小田原市西部近郊の相模湾に面した丘陵地にあり、ホテルのシャトルバスで小田原駅より約 20 分、根府川駅より約 5 分の距離に位置しています。客室全室からオーシャンビューが楽しめ、自然溢れる緑も一望することができ、都会の喧騒から離れた穏やかでプレミアム感のあるリゾートステイが満喫できる環境にあります。

② 高品質な建物グレードと高級感の双方を有する上質な物件

取得予定資産は、当初は独立行政法人の宿泊施設として開発・建設された経緯から、大規模な開発予算が投じられており、高品質な建物グレード・施設スペックを有します。さらに竣工後には、ヒルトンによる内装のリノベーションをはじめとする大規模な設備投資が行われ、インターナショナルブランドホテルとしてふさわしい高級感も付加されています。

③ インターナショナルブランドの優位性及び HGV による成長ポテンシャル

取得予定資産のホテルブランドは、ヒルトンが展開するホテルブランドのひとつである「ヒルトン・ホテルズ&リゾーツ」であり、本投資法人が重点投資対象としている上位 4 グレードのうち、上から 2 番目のグレードにあたる「アッパーアップスケール」に属するインターナショナルブランドホテルです。

ヒルトンは世界有数のホスピタリティ企業として 17 のブランド、114 か国にて 939,000 室以上、約 5,900 軒のホテルを運営しており、ワールドワイドに広がる顧客基盤、グローバルスタンダードなサービスの提供を可能とする運営ノウハウを有しています。また、世界に約 9,400 万人の会員数を有し、受賞歴を誇るゲスト・ロイヤルティ・プログラム「ヒルトン・オナーズ」を運営し、独自の予約システムと合わせて高い集客力を有します。

取得予定資産の隣地においては、ヒルトン・グランド・バケーションズ（本項において「HGV」といいます。）によるタイムシェアリゾート（注）が運営されており、HGV に対するホテルサービスの提供や HGV 利用者のホテル施設の利用による収入を、本投資法人は賃料として得ることができます。HGV には今後のさらなる開発・増築計画があり、アップサイドポテンシャルを有しています。

（注）1年を52週に分け、高級コンドミニアム・スタイルの部屋を1週間単位で所有する権利を購入する形態のリゾートのことをいいます。

④ 多彩な施設を有し、あらゆる層の様々なニーズを持ったゲストの取り込みが可能

取得予定資産は、本館棟、バーデ棟、スポーツ棟及びチャペル等で構成されています。

本館棟には客室、レストラン、宴会場・会議室、ボウリングレーン及びカラオケ等からなるアミューズメントクラブを備えています。客室は全163室あり、平均約41m²のゆったりとした広さを有します。その全室から相模湾を望むオーシャンビューが楽しめ、東海道五十三次の小田原宿にちなみ、提灯、クロマツなどを取り入れた和モダンなデザインとなっています。宴会場・会議室は、大小様々な広さの部屋が用意されており、結婚式等の宴会場としての利用はもちろん、学会や企業研修等のビジネスユースも多く、MICE（注）需要を取り込んでいます。

バーデ棟及びスポーツ棟には、天然温泉、スパ、プール、フィットネスセンター、屋内ゴルフ練習場、屋内及び屋外テニスコート、卓球やバドミントンを行えるアリーナを備え、充実した多彩なウェルネス施設を有しています。屋内設備が充実していることから、雨の日であってもリゾートステイを満喫することができます。

フィットネスセンターには、プロアスリート用トレーニングスペースを有し、プロスポーツチームによる合宿の拠点としても利用されるほど、ハード面が充実しています。さらに、ヨガ等の様々なアクティビティプランが用意され、ハード面のみならず、ソフト面も充実しています。緑あふれる豊かな自然環境の中で、近年注目を集めるウェルネスの実現をサポートします。

これらの充実した施設により、宿泊客については、宿泊と温泉、スパ、フィットネス等を組み合わせた滞在型リゾートが満喫できる上、施設のみを利用する宿泊客以外の集客も十分に可能です。また、ファミリー層による滞在型リゾートへのニーズ、ビジネス層によるMICEへのニーズ、それ以外にもウェルネスへのニーズ等、様々なゲストからの需要を捉えることが可能です。結果として安定した集客力を誇り、安定的なホテル運営が可能となっています。

（注）「MICE」とは、Meeting（会議・研修・セミナー）、Incentive tour（報奨・招待旅行）、Convention 又は Conference（大会・学会・国際会議）、Exhibition（展示会）の頭文字をとった造語で、ビジネストラベルの一つの形態のことをいいます。

(5) スポンサーサポートを最大限に活用した外部成長戦略の実行

本投資法人は、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートの2社をスポンサーとしています。本件取得は、森トラストとの共同での取得であり、本投資法人と森トラストで50%ずつの準共有持分をそれぞれ取得します。また、森トラスト・ホテルズ&リゾートの子会社であるMT&ヒルトンホテルが、取得予定資産のホテル経営会社（賃借人）となり、取得後のホテルの経営及び運営に継続的に関与します。

本件取得は、森トラストグループによるスポンサーサポートを活用した外部成長戦略の一環であると本投資法人は考えています。今後も森トラストグループのスポンサーサポートを最大限に活用しながら、中長期にわたって、安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図り、投資主価値の最大化を目指してまいります。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の内容は、以下の表に記載のとおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のグレードの別に従い「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」、「ミッドスケール」及び「エコノミー」の6つの分類のいずれかを記載しています。
- ・「用途」は、取得予定資産の登記簿上の種類のうち、主たる用途を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の取得予定日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」には、取得予定資産における信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」は、ホテル賃借人又は運営者が開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分又はその共有持分である場合には、保有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造／階数を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分又はその共有持分である場合には、保有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。

- ・「鑑定評価額」は、鑑定評価機関から取得した表中の日付を価格時点とする取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「鑑定評価機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
- ・「地震PML値」は、Probable Maximum Loss（予想最大損失率）の略称であり、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- ・「テナント数」は、取得予定日に締結される予定の賃貸借契約に基づき、本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する予定の者の数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、賃貸することが可能な面積で、本投資法人（信託受益権の場合は信託受託者）とテナントの間で取得予定日に締結される予定の賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定日に予定される稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- ・「その他特記すべき事項」には、取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」は、取得予定日に締結される予定の賃貸借契約書の内容を記載しています。

取得予定資産の名称		ヒルトン小田原リゾート&スパ
分類		アッパーアップスケール
用途		ホテル
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
取得予定年月日		2019年9月2日
取得予定価格		6,500百万円（準共有持分割合50%）
信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2049年12月31日
所在地（住居表示）		神奈川県小田原市根府川583-1
交通		JR・新幹線・小田急小田原線「小田原駅」からシャトルバス約20分 JR「根府川駅」からシャトルバス約5分
土地	地番	神奈川県小田原市根府川字ノグロ583番1ほか14筆
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	用途地域	市街化調整区域
	敷地面積	174,566.00m ² （注1）
	所有形態	所有権（準共有持分50%）
建物	竣工年月（注2）	（本館棟・バーデ棟・スポーツ棟） 1997年10月（2004年2月にリブランド）

		(チャペル) 2004年10月
	構造/階数(注3)	(本館棟) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下1階付12階建 (バーデ棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下1階付3階建 (スポーツ棟) 鉄筋コンクリート造空気膜屋根地下1階付2階建 (チャペル) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	延床面積	50,605.67m ² (注4)
	設計者	(本館棟・バーデ棟・スポーツ棟) 安井・教育施設監理共同企業体 (チャペル) 三井住友建設株式会社 一級建築士事務所
	施工者	(本館棟・バーデ棟・スポーツ棟) 大成・清水・鹿島・青木・不動・三菱建設共同企業体 (チャペル) 三井住友建設株式会社 東京建築支店
	所有形態	所有権(準共有持分50%)
担保の状況		なし
鑑定評価額(価格時点)		7,250百万円(2019年7月19日)(注5)
鑑定評価機関		株式会社立地評価研究所
地震PML値		14.9%(東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によるもの)(注6)
賃貸借の内容	テナント数	1
	賃借人	MT&ヒルトンホテル株式会社
	契約形態	定期建物賃貸借契約
	契約期間	2019年9月2日から2049年12月31日
	賃貸面積	50,605.67m ² (注7)
	賃貸可能面積	50,605.67m ² (注8)
	稼働率	100%
	賃料	変動賃料:毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する額(下限を0円。)とします。また、毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する額(下限を0円。)とします。

		<p>(注①) 「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。 基準利益＝賃借人ホテル利益 (注②) －賃借人費用 (注③)</p> <p>(注②) 「賃借人ホテル利益」とは、賃借人が本ホテルの運営により得る利益のことをいいます。賃借人は、本ホテルの運営委託等に関し、Hilton Worldwide Manage Limited (以下「Hilton」といいます。)との間で、2019年8月5日付で Branding and Management Agreement (以下「BAMA」といいます。)を締結しており、賃借人ホテル利益の金額はBAMAに基づき算出されます。 (賃借人ホテル利益には、HGV に対するホテルサービスの提供等に関する契約等に基づき賃借人が得る HGV に関する収入を含みます。)</p> <p>(注③) 「賃借人費用」とは、賃借人が本ホテルの運営に支出した費用 (賃借人の保険料等) のことをいいます。</p>
	敷金、保証金	敷金：なし
その他特筆すべき事項		<p>① 取得予定日において、本投資法人と森トラスト株式会社は、不動産信託受益権の準共有持分 50%をそれぞれが取得するため、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の3社間において、取得予定日に準共有者間協定を締結する予定です。本協定において、(ア)協定締結日から5年間 (但し、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り更新されるものとされています。) 不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定める予定です。</p> <p>② 本物件の土地の一部には、隣接地を承役地として、通行を目的とする地役権が設定されています。</p> <p>③ MT&ヒルトンホテル株式会社と Hilton との間で BAMA が締結されていることに関連して、本投資法人、森トラスト株式会社及び Hilton は、(ア)信託契約又は MT&ヒルトンホテル株式会社との定期建物賃貸借契約の解約又は変更等にあたり Hilton の事前の書面による承諾を取得する必要があること、(イ)本投資法人及び森トラスト株式会社が、BAMA に関連して Hilton との間で合意した事項につき、Hilton に対して連帯して責任を負うこと等について、合意しています。</p>

＜賃料算出方法のイメージ（注9）＞

年	2018年				2019年				2020年				2021年							
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
決算期	第5期		第6期		第7期		第8期		第9期		第10期									
賃料算出 基準期間	第8期基準利益(12か月平均)						第10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		第10期賃料									

▲取得予定日:2019年9月2日

- (注1) 敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。
- (注2) 取得予定資産の各建物のうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟及びチャペルに係る竣工年月を記載しています。
- (注3) 取得予定資産の各建物のうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟及びチャペルに係る建物全体の構造/階数を記載しています。
- (注4) 取得予定資産の各建物における建物全体の延床面積の総合計を記載しています。
- (注5) 本投資法人が取得予定である取得予定資産の準共有持分割合 50%に相当する金額を記載しています。
- (注6) 取得予定資産の各建物のうち、主たる建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟、チャペル及び職員宿舎を一体として評価した地震 PML 値を記載しています。
- (注7) 取得予定資産の各建物における建物全体の賃貸面積の総合計を記載しています。
- (注8) 取得予定資産の各建物における建物全体の賃貸可能面積の総合計を記載しています。
- (注9) 「決算期」は、本投資法人の決算期を記載しています。また、取得予定月以降に該当する部分を着色して表示しています。

過去の運営実績（注10） （本投資法人第8期の賃料算出基準期間）												
	2018年						2019年					
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
売上総額 （百万円） （注11）	299	470	309	274	296	390	295	245	356	311	328	238

本投資法人第8期の想定賃料						
	2019年				2020年	
	9月（注13）	10月	11月	12月	1月	2月
想定賃料 （百万円） （注12）	32	33	33	33	33	33

- (注10) 売主より受領した資料に基づき記載しています。
- (注11) 「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たものです。
- (注12) 「想定賃料」は、取得予定日に締結される予定の賃貸借契約書上に記載のある賃料計算方法に基づき、本日

現在入手可能な数値情報を使用して本投資法人が試算した想定賃料を、百万円未満を切り捨てて記載したものです。実際に本投資法人が受け取る賃料実績は、本日現在確定していないため、当該想定賃料とは異なる金額となる可能性があります。

(注13) 9月の想定賃料は、想定される月額賃料に対し、取得予定日である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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	小田原ヒルトン株式会社
(2) 所 在 地	神奈川県小田原市根府川 583 番地 1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 ソーパー ティモシー エドワード
(4) 事 業 内 容	ホテルの経営等
(5) 資 本 金	300 百万円
(6) 設 立 年 月 日	2003 年 11 月 19 日
(7) 純 資 産	358 百万円 (2018 年 12 月 31 日現在)
(8) 総 資 産	3,969 百万円 (2018 年 12 月 31 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	Hilton International Entities Holding Limited (100%)
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社との資本関係はありません。
人 的 関 係	当該会社との人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社との取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当ありません。

5. 物件取得者等の状況

本取得予定資産の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産における賃借人は、投信法に定める利害関係人等に該当し、また本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」に定める利害関係人に該当するため、賃借人との定期建物賃貸借契約の締結に関して、投信法及び「利害関係人取引規程」の定めに従い、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、ホテルリート運用本部投資委員会及び取締役会による決議を得た上で、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ています。

7. 今後の見通し

本取得予定資産の取得予定日は、本投資法人の2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)に属する2019年9月2日であることから、本投資法人の2019年8月期(2019年3月1日～2019年8月31日)の運用状況への影響はなく、運用状況の予想の修正はありません。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	ヒルトン小田原リゾート&スパ
鑑定評価額	7,250 百万円 (注)
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2019 年 7 月 19 日

項目	数値 (注)	概要等
収益価格	7,250 百万円	
直接還元法による価格	7,450 百万円	—
(1) 運営収益 (①-②-③)	494 百万円	—
① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	494 百万円	ホテル運営収支査定に基づく 7 年目以降賃料を採用 (7 年目までに開発予定の HGV 増築分の収益を含む)
② 空室損失相当額	— 百万円	—
③ 貸倒損失相当額	— 百万円	—
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦)	93 百万円	—
④ 修繕費	— 百万円	賃借人負担のため、計上不要 (ホテル運営収支及び賃料収入の査定において考慮)
⑤ 公租公課	90 百万円	2019 年度実額相当額を計上
⑥ 損害保険料	2 百万円	見積書を基に予定額を計上
⑦ その他の費用	— 百万円	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	400 百万円	—
(4) 一時金の運用益	— 百万円	—
(5) 資本的支出	41 百万円	建物状況調査報告書記載の修繕更新費用の年平均値を基に計上
(6) FF&E リザーブ	17 百万円	類似不動産の実績値等を参考に計上
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	342 百万円	—
(8) 還元利回り	4.6%	—
DCF 法による価格	7,150 百万円	—
割引率	4.4%	—
最終還元利回り	4.8%	—
原価法による積算価格	7,700 百万円	—
土地割合	43.8%	—
建物割合	55.7%	—
FF&E 割合	0.5%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

対象不動産の典型的な市場参加者は、収益性に着目して意思決定する法人投資家であることから、収益性を反映した収益価格を中心に、積算価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定しています。

(注) 本投資法人が取得予定である取得予定資産の準共有持分割合 50%に相当する金額を記載しています。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【添付資料】

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・内観写真

参考資料 2 取得予定資産の地図

参考資料 3 本件取得後のポートフォリオ一覧

【添付資料】

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・内観写真



外観（全体）



外観（本館棟）



ロビー（本館棟）



客室（本館棟）



スパ施設（バーデ棟）



客室からの眺望

参考資料 2 取得予定資産の地図



参考資料3 本件取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	42,000	38.7
	小計		42,000	38.7
アッパーアップ スケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ	6,500	6.0
	小計		6,500	6.0
アップスケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	13,800	12.7
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,600	16.2
	小計		31,400	28.9
アッパーミッド スケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	28,600	26.4
	小計		28,600	26.4
合計			108,500	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のグレードの別に従い「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」の分類毎にそれぞれ「A」、「B」、「C」、「D」のアルファベット及び番号を付したものです。

(注2)「取得(予定)価格」は、売買契約に記載された各物件の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。

(注3)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各物件の取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。