



**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7期 (2019年8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7期（2019年8月期）決算概要

運用ハイライト	3
第7期（2019年8月期）決算概要	4
第7期（2019年8月期）個別物件運営実績【対前年同期】	5
第7期（2019年8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
期末不動産鑑定評価額（第7期）	9
第8期（2020年2月期）業績予想	10
財務の状況	11

## ■ 新規物件取得

ヒルトン小田原リゾート&スパ 物件取得概要	13
ヒルトン小田原リゾート&スパ 物件取得ハイライト①	14
ヒルトン小田原リゾート&スパ 物件取得ハイライト②	15
ヒルトン小田原リゾート&スパ 物件取得による成長性①	16
ヒルトン小田原リゾート&スパ 物件取得による成長性②	17

## ■ マーケット環境

訪日外国人数の推移	19
世界の旅行動向	20

## ■ 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	22
基本理念・投資方針	23
ポートフォリオの構築方針	24
ポートフォリオ一覧	25
ポートフォリオの特徴	26
ポートフォリオの賃料形態	27
成長戦略	28
森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル	29
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	30
ESGへの取り組み（1）	31
ESGへの取り組み（2）	32

## ■ APPENDIX

ポートフォリオ概要	34
森トラストグループの開発力	39
森トラストグループのホテル運営・マネジメント力	40
貸借対照表・損益計算書（第7期）	41
物件収支（第7期）	42
有利子負債一覧	43
投資主の状況（第7期末）	44
投資法人・資産運用会社の概要	45
Disclaimer・連絡先	47

# 第7期（2019年8月期）決算概要

---

## 1口当たり分配金

### 第7期（2019年8月期）実績

**3,219円**  
(予想比+59円)

営業収益	2,399百万円 (予想比+20百万円)
不動産賃貸事業損益	1,845百万円 (予想比+22百万円)
NOI	2,158百万円 (予想比+22百万円)
当期純利益	1,609百万円 (予想比+29百万円)

## インバウンドの状況

### ■訪日外国人旅行者数

- ・2018年総計 3,119万人 (前年比+8.7%)
- ・2019年1月～8月 計 (推計値) 2,214万人 (前年比+3.9%)

(出所) 日本政府観光局公表資料

### ■2019年1月～8月 訪日外国人旅行者数伸び率 (前年同期間比)

- ・全体 +3.9%
- ・欧米豪 (注) +11.0%

(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	4 物件
資産規模 (注1)	1,020 億円
鑑定評価額	1,192 億円
含み益 (注2)	185 億円
NOI利回り (注3)	4.2 %
償却後利回り (注4)	3.6 %
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7期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第7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	475 億円
LTV (注5)	45.5 %
固定借入比率	93.7 %
平均利率	0.43 %
平均借入残存期間	2.0 年

(注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

## Equity

NAV (注6)	685 億円
1口当たりNAV (注7)	137,194 円
時価総額 (注8)	698 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 (2019年8月30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：3,219円（予想比 +59円）

（百万円）

項目	第7期 (2019年8月期) 実績	第7期 (2019年8月期) 予想	差異	第5期 (2018年8月期) 実績	差異
営業収益	2,399	2,379	20	2,409	▲ 10
不動産賃貸事業収益 ①	2,399	2,379	20	2,409	▲ 10
シャングリ・ラ	966	977	▲ 10	1,018	▲ 51
コートヤード東京	408	388	20	367	40
コートヤード新大阪	372	361	11	371	0
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	691	692	▲ 1	684	6
不動産賃貸事業費用 ②	554	556	▲ 2	555	▲ 0
(うち減価償却費) ③	313	313	▲ 0	312	1
その他営業費用	136	135	0	129	7
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,845	1,822	22	1,854	▲ 9
NOI ④+③	2,158	2,136	22	2,167	▲ 8
営業利益	1,708	1,686	21	1,725	▲ 16
経常利益	1,610	1,581	29	1,628	▲ 17
当期純利益	1,609	1,580	29	1,627	▲ 17
分配金総額	1,609	1,580	29	1,627	▲ 18
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,219	3,160	59	3,255	▲ 36

## 主な差異要因

（第7期予想比）

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+20百万円
シャングリ・ラ	▲ 10百万円
コートヤード東京	+20百万円
コートヤード新大阪	+11百万円
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	▲ 2百万円
修繕費の減少	▲ 1百万円

（第5期（前年同期）実績比）

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	▲ 10百万円
シャングリ・ラ	▲ 51百万円
コートヤード東京	+40百万円
コートヤード新大阪	+0百万円
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	▲ 0百万円
公租公課の減少	▲ 1百万円
減価償却費の増加	+1百万円
その他営業費用	+7百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+8百万円

# 第7期 (2019年8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

(参考)

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

賃料算出基準月	第3期 合計	2017年		2018年				第5期 合計
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月		2018年						
賃料 (百万円)	949	3月	4月	5月	6月	7月	8月	1,018
		173	194	131	146	178	193	

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

2018年		2019年				第7期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2019年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	966
172	190	128	135	163	175	

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

(参考)

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

賃料算出基準月	第3期 平均	2017年		2018年				第5期 平均
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	93.5%	94.6%	87.9%	95.4%	95.5%	95.0%	92.2%	93.4%
平均客室単価(ADR) (円)	23,922	24,215	24,555	26,530	27,151	27,911	25,351	25,935
RevPAR (円)	22,388	22,918	21,577	25,304	25,919	26,521	23,368	24,243
賃料計上月	第3期 合計	2018年						第5期 合計
賃料 (百万円)	328	3月	4月	5月	6月	7月	8月	367
		58	58	54	69	67	60	

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

2018年		2019年				第7期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
91.8%	89.6%	93.6%	92.0%	95.8%	93.1%	92.6%
25,987	26,451	27,998	29,367	30,474	26,440	27,775
23,869	23,703	26,204	27,024	29,208	24,607	25,749
2019年						第7期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	408
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

(参考)

第5期(運用期間：2018年3月1日～2018年8月31日)

賃料算出基準月	第3期 平均	2017年		2018年				第5期 平均
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	88.9%	90.1%	75.4%	93.4%	87.2%	98.2%	92.2%	89.4%
平均客室単価(ADR) (円)	18,633	20,145	17,519	19,468	19,885	21,264	18,515	19,466
RevPAR (円)	16,618	18,159	13,208	18,185	17,337	20,876	17,077	17,466
賃料計上月	第3期 合計	2018年						第5期 合計
賃料 (百万円)	372	3月	4月	5月	6月	7月	8月	371
		72	32	55	67	80	63	

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

2018年		2019年				第7期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
91.9%	74.5%	88.1%	90.4%	97.0%	89.8%	88.7%
19,525	16,876	17,984	18,818	21,722	19,076	19,013
17,951	12,565	15,852	17,016	21,074	17,135	16,951
2019年						第7期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	372
70	35	47	61	88	69	

(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。

(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。

# 第7期（2019年8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			
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	155	148	153	140	150	189	937

## 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
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	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
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料（百万円）	47	57	55	44	72	72	348

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

2018年		2019年				第7期 合計		
11月	12月	1月	2月	3月	4月			
2019年								
3月	4月	5月	6月	7月	8月			
		172	190	128	135	163	175	966

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

2018年	2019年					第7期 平均	
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
91.8%	89.6%	93.6%	92.0%	95.8%	93.1%	92.6%	
25,987	26,451	27,998	29,367	30,474	26,440	27,775	
23,869	23,703	26,204	27,024	29,208	24,607	25,749	
	2019年					第7期 合計	
	3月	4月	5月	6月	7月		8月
	62	62	58	76	79	69	408

第7期(運用期間：2019年3月1日～2019年8月31日)

2018年	2019年					第7期 平均	
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
91.9%	74.5%	88.1%	90.4%	97.0%	89.8%	88.7%	
19,525	16,876	17,984	18,818	21,722	19,076	19,013	
17,951	12,565	15,852	17,016	21,074	17,135	16,951	
	2019年					第7期 合計	
	3月	4月	5月	6月	7月		8月
	70	35	47	61	88	69	372

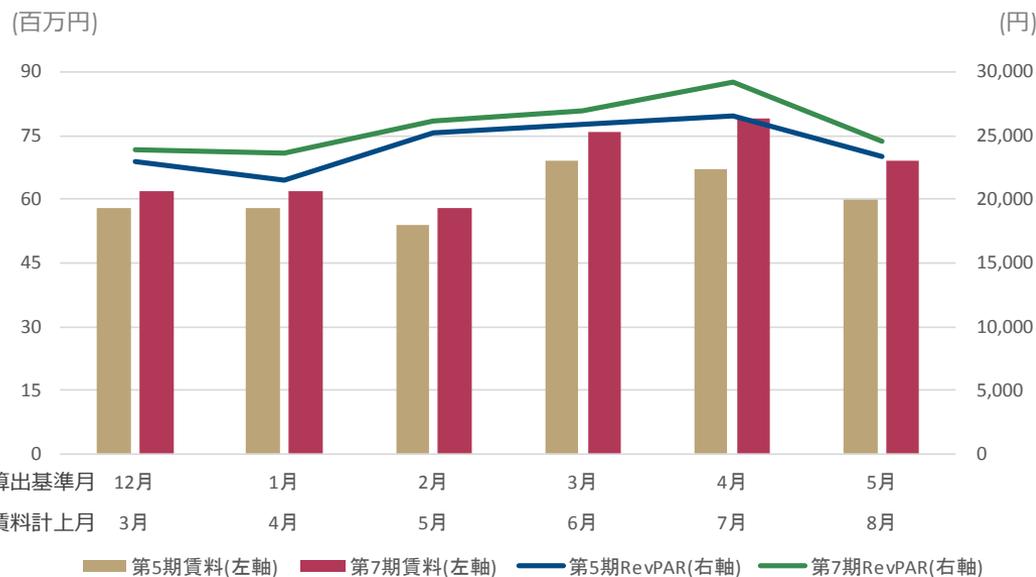
(注1) 「賃料算出基準月」は賃料を算出する際の基準となる月を表し、各ホテル指標（客室稼働率、ADR及びRevPAR）については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラホテル東京のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月は、シャングリ・ラホテル東京については賃料計上月の4ヶ月前、コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーションについては各々賃料計上月の3ヶ月前です。

(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。

(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。

- ▶ 宿泊部門は稼働率・ADRともに高水準で推移  
高稼働の現状を活かし、ADRの更なる向上を目指すレベニューマネジメントを引き続き実施
- ▶ 2019年ラグビーワールドカップ、2020年東京オリンピック・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り込みを目指す

## 第7期の主要指標の推移（前年同期比）

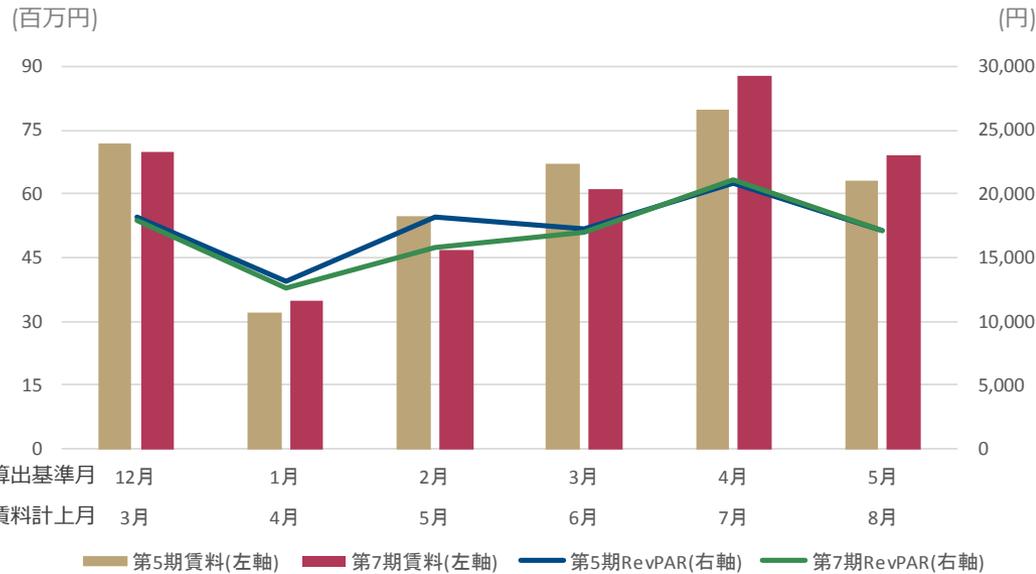


	第7期平均	前年同期比
客室稼働率	92.6 %	▲0.8 pt
平均客室単価 (ADR)	27,775 円	+1,840 円
RevPAR	25,749 円	+1,506 円

賃料	第7期合計	前年同期比
第7期実績	408 百万円	+40 百万円
第7期予想	388 百万円	
差異	+20 百万円	

- ▶ 大阪エリアの厳しいホテル市況の中で、コスト管理により前年同期並みの賃料を確保
- ▶ 2021年ワールドマスターズゲームズ関西、2025年万国博覧会等の国際イベントによる宿泊需要の取り込みを目指す

## 第7期の主要指標の推移（前年同期比）



	第7期平均	前年同期比
客室稼働率	88.7 %	▲0.7 pt
平均客室単価 (ADR)	19,013 円	▲453 円
RevPAR	16,951 円	▲515 円

賃料	第7期合計	前年同期比
第7期実績	372 百万円	+0.8 百万円
第7期予想	361 百万円	
差異	+11 百万円	

# 期末不動産鑑定評価額（第7期）

物件名称	鑑定評価機関	第7期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第7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6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	49,400	+1,400	3.3%	▲ 0.1pt	3.0%	3.5%	41,576	7,823	42,000	48,000
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	+500	3.7%	▲ 0.1pt	3.4%	3.9%	13,601	5,198	13,800	18,300
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	19,000	-	4.2%	▲ 0.1pt	3.9%	4.4%	17,383	1,616	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	32,000	+800	3.6%	▲ 0.1pt	3.4%	3.8%	28,041	3,958	28,600	31,200
合計	-	119,200	+2,700	-	-	-	-	100,602	18,597	102,000	116,500

分配金予想：3,410円

項目	【参考】		(百万円)		
	第8期 (2020年2月期) 予想	第6期 (2019年2月期) 実績	差異	第7期 (2019年8月期) 実績	差異
営業収益	2,559	2,322	237	2,399	160
不動産賃貸事業収益 ①	2,559	2,322	237	2,399	160
シャングリ・ラ	886	937	▲ 50	966	▲ 79
ヒルトン小田原	203	-	203	-	203
コートヤード東京	422	383	38	408	14
コートヤード新大阪	395	348	46	372	22
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	740	677	62	691	48
不動産賃貸事業費用 ②	607	546	61	554	52
(うち減価償却費) ③	361	312	49	313	48
その他営業費用	132	131	1	136	▲ 3
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,952	1,775	176	1,845	107
NOI ④+③	2,314	2,088	225	2,158	155
営業利益	1,819	1,644	175	1,708	111
経常利益	1,706	1,545	160	1,610	95
当期純利益	1,705	1,544	160	1,609	95
分配金総額	1,705	1,545	160	1,609	95
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,410	3,090	320	3,219	191

## 主な差異要因

(第6期(前年同期)実績比)

### ■営業収益

不動産賃貸事業収益	+237百万円
シャングリ・ラ	▲50百万円
ヒルトン小田原	+203百万円
コートヤード東京	+38百万円
コートヤード新大阪	+46百万円
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	+61百万円
公租公課の増加	+6百万円
修繕費の増加	+3百万円
減価償却費の増加	+49百万円
その他営業費用	+1百万円

### ■営業外費用

支払利息の増加	+14百万円
---------	--------

## 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

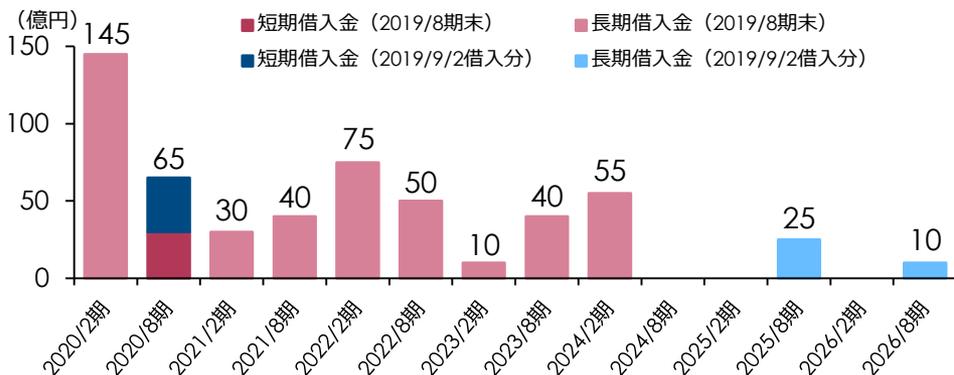
## 財務ハイライト

2019年8月末に30億円のリファイナンス、  
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を実施

- 期限が到来した短期借入金40億円を、短期借入金30億円でリファイナンス
- LTV余力を活用し、「ヒルトン小田原」を借入金のみで取得
- 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

(2019年9月2日時点)



## 有利子負債の状況

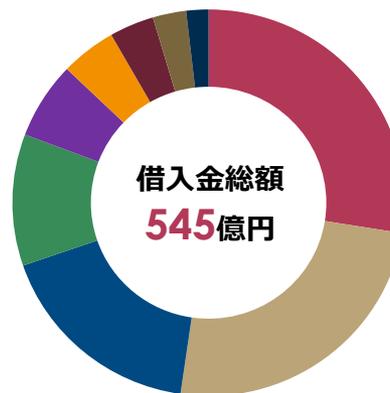
項目	2019/2期末 (第6期末)	2019/8期末 (第7期末)	2019/9/2 時点(注)	第6期末比
有利子負債総額(百万円)	48,500	47,500	54,500	+6,000
短期借入金	4,000	3,000	6,500	+2,500
長期借入金	44,500	44,500	48,000	+3,500
投資法人債	-	-	-	-
LTV(総資産有利子負債比率)	46.1%	45.5%	48.9%	+2.8 pt
固定借入比率	91.8%	93.7%	88.1%	▲3.7 pt
平均利率	0.43%	0.43%	0.42%	▲0.01 pt
平均借入残存期間	2.4年	2.0年	2.2年	▲0.2年

(注) 2019/9/2時点のLTVは、2019/8期末(第7期末)のLTVを基礎として試算した参考値です。

## 借入先の分散状況

(2019年9月2日時点)

### 借入先金融機関 9社



- みずほ銀行 27.5%
- 三井住友銀行 24.8%
- 三井住友信託銀行 17.4%
- 三菱UFJ銀行 11.0%
- 日本政策投資銀行 6.4%
- みずほ信託銀行 4.6%
- 信金中央金庫 3.7%
- りそな銀行 2.8%
- 日本生命保険 1.8%

# 新規物件取得

---



## 物件特性

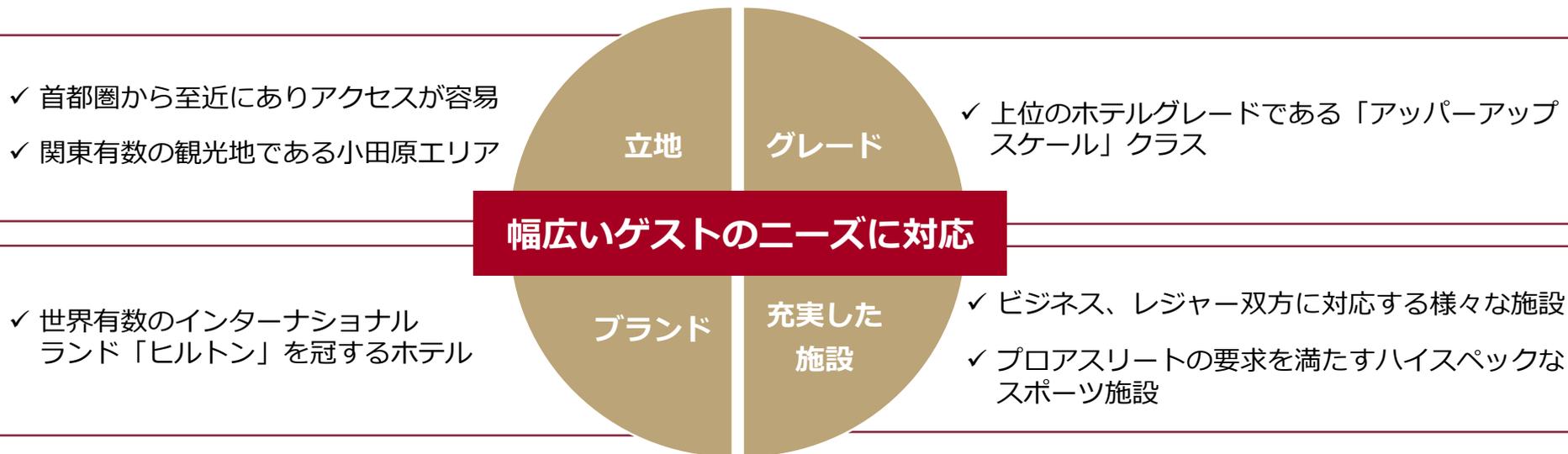
- 東京圏からわずか1時間のアクセス至便な恵まれたリゾートエリアに立地
- ヒルトンブランドを冠した、全客室オーシャンビューの高質な建物グレード
- 天然温泉・ハイスペックなスポーツ施設・アミューズメント施設を擁する滞在型リゾート

ヒルトン小田原リゾート&スパ	
所在地	神奈川県小田原市
取得日	2019年9月2日
取得価格	6,500百万円（準共有持分50%）
鑑定評価額	7,250百万円
鑑定NOI利回り	6.2%（注1）
客室数	163室（注2）
主要建物	本館棟（客室等）、スポーツ棟、バーデ棟、チャペル

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を取得価格を除いた数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (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。

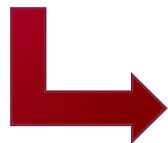


## 幅広いゲストのニーズに対応するクオリティの高いリゾートホテル



## 森トラストグループによるスポンサーサポート

- 森トラスト株式会社（スポンサー）との共同取得（それぞれが50%ずつの準共有持分を取得）
- 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社（スポンサー）の100%子会社であるMT&ヒルトンホテル株式会社がホテル経営会社（賃借人）となり、ホテルの経営及び運営に継続的に関与



取得時

LTV50%以下での物件取得を実現

取得後

スポンサーのホテル開発・運営ノウハウを活用・連携し、物件のバリューアップを図る

## リゾートホテル特有の季節変動リスクに対応する賃料形態（変動賃料）

▶ リゾートホテル特有の季節による繁閑の差を考慮した、安定性と成長性のバランスに配慮した賃料形態を採用

各決算期に対応する賃料算出基準期間（1年間）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（下限は0円）を月額賃料として受領

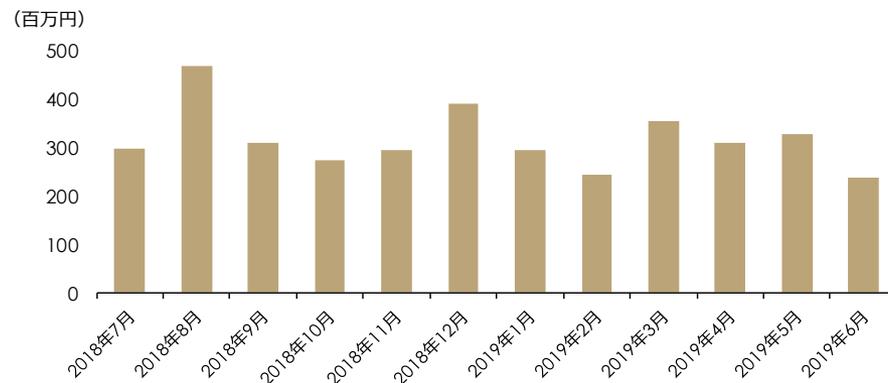
年	2018年				2019年								2020年								2021年											
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
決算期	第5期		第6期				第7期				第8期				第9期				第10期													
賃料算出基準期間	第8期基準利益(12か月平均)								第10期基準利益(12か月平均)																							
賃料									第8期賃料				第9期賃料				第10期賃料															

▲取得日:2019年9月2日

### 第8期賃料

	第8期賃料					
	2019年				2020年	
	9月 (注2)	10月	11月	12月	1月	2月
賃料 (百万円) (注1)	32	33	33	33	33	33

【参考：第8期賃料算出基準期間の売上総額（注3）】

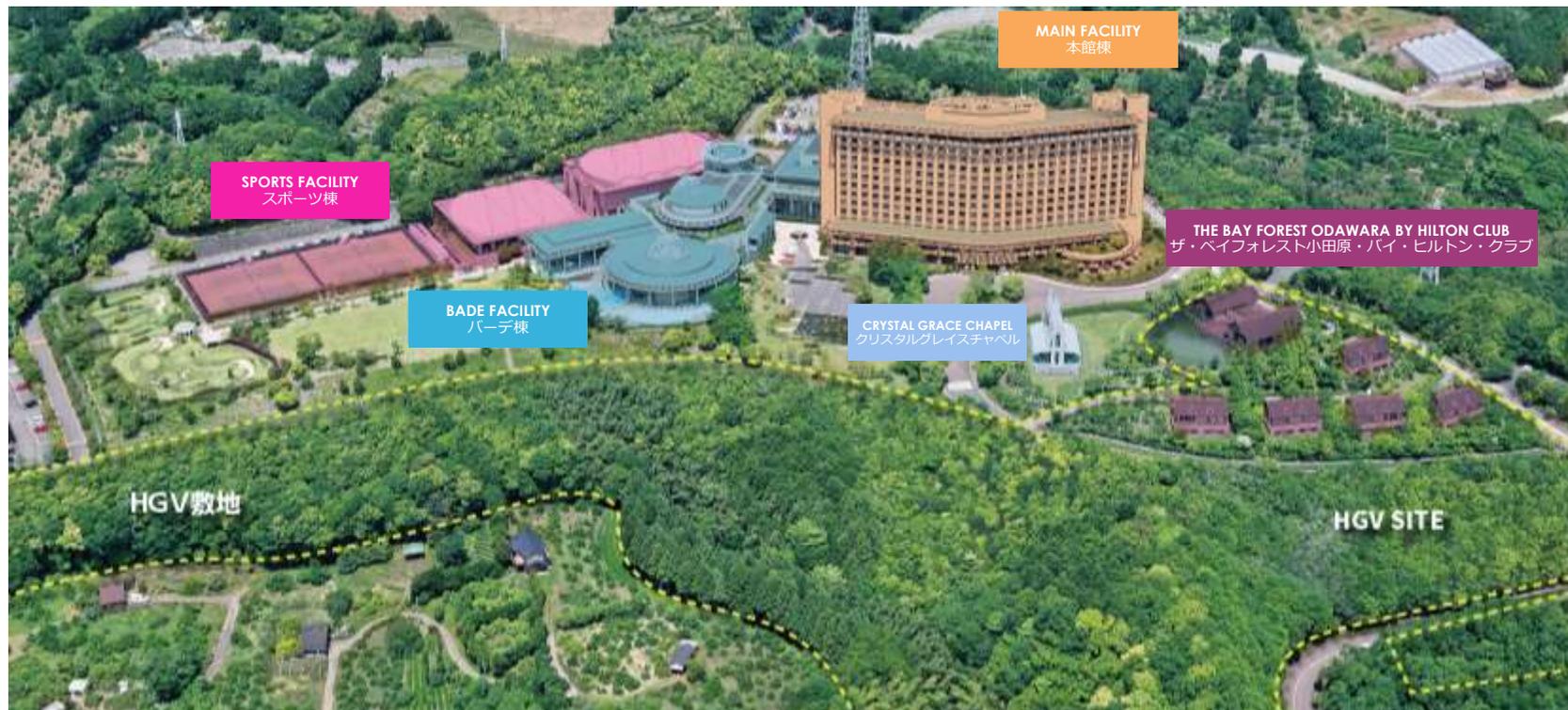


(注1) 「賃料」は、賃貸借契約書上に記載の賃料計算方法に基づき算出された賃料を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

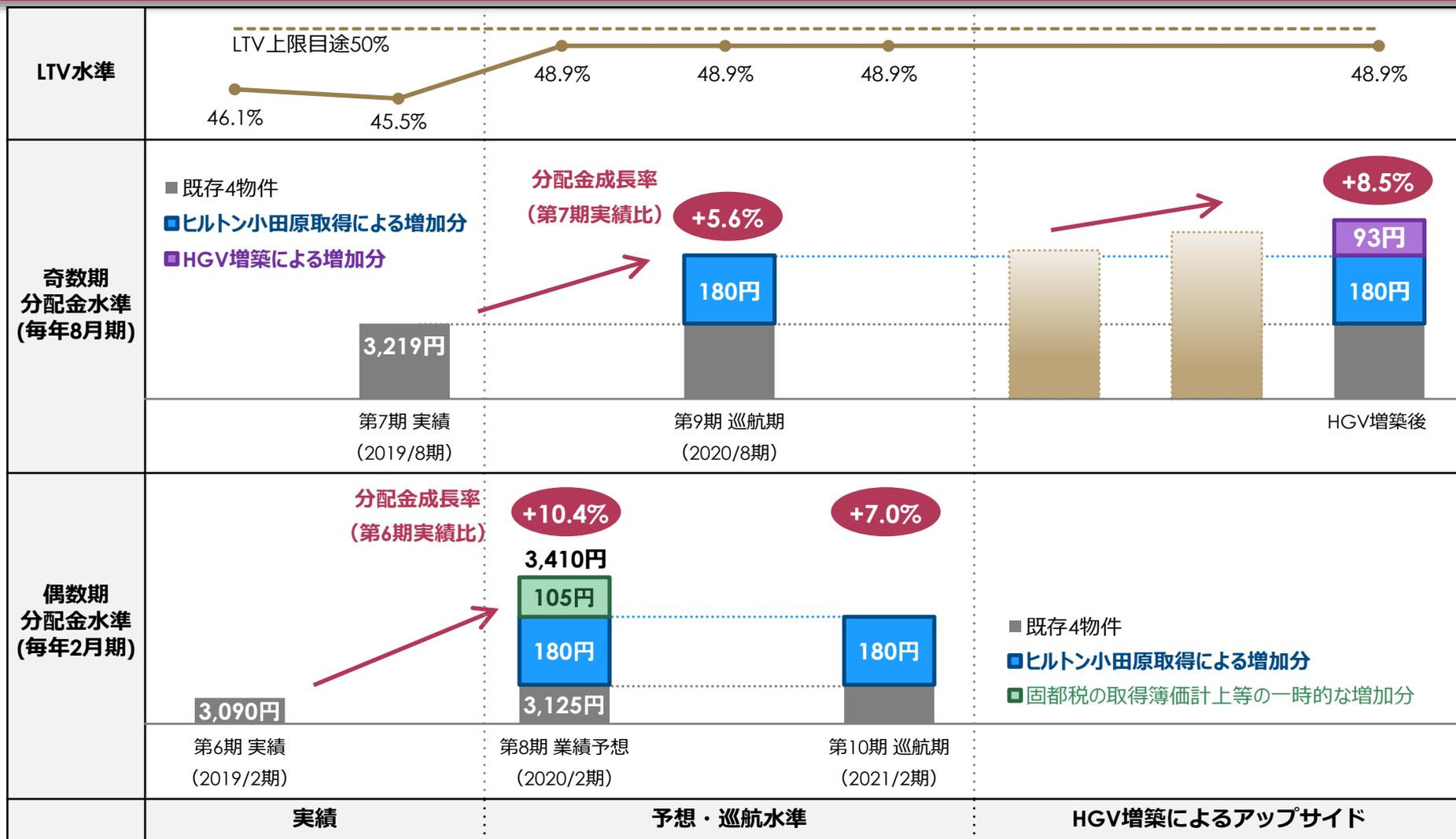
## 隣地開発による成長ポテンシャル



- ホテルの隣地にて、ヒルトン・グランド・バケーションズ (HGV) がタイムシェアリゾートを運営
- 本投資法人は、MT&ヒルトンからホテル収益 (HGV宿泊者のホテル施設利用による収入等を含む) に基づく賃料を受領
- HGVによる今後の更なる開発・増築計画 (賃料のアップサイドポテンシャル)



# ヒルトン小田原リゾート&スパ 物件取得による成長性②



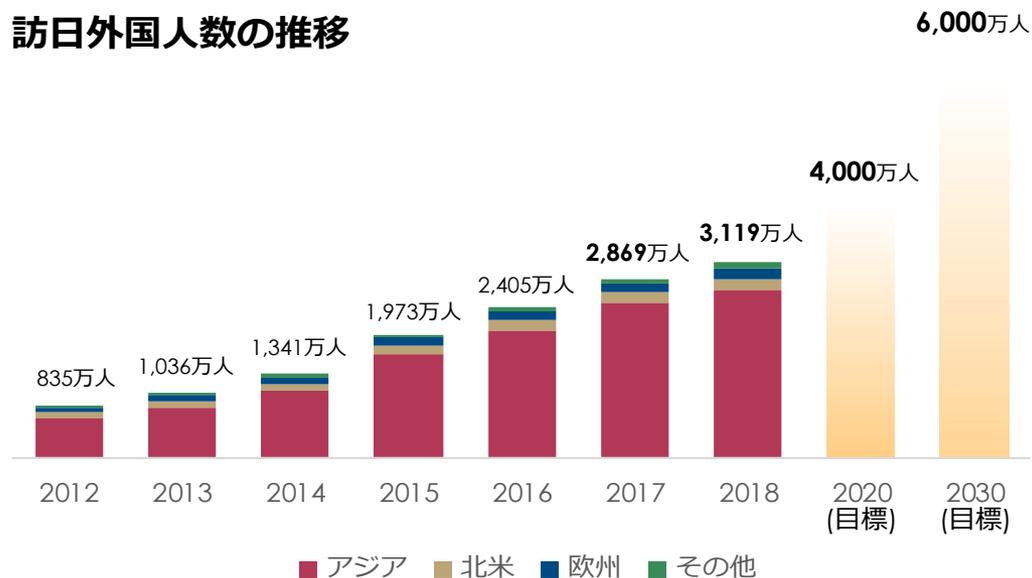
(注1) 上記の各数値は以下の前提に基づき試算した参考値であり、将来の分配金水準等をお約束するものではありません。(注2) 「ヒルトン小田原取得による増加分」とは、ヒルトン小田原リゾート&スパ(本項において「ヒルトン小田原」といいます。)を取得したことで増加すると見込まれる分配金水準を記載しています。第8期業績予想におけるヒルトン小田原に係る不動産賃貸事業損益から、ヒルトン小田原に係る投資法人関連費用(資産運用報酬等)及び支払利息を控除し、発行済投資口数で除した後、「固都税の取得簿価計上等の一時的な増加分」を控除して試算しています。(注3) 「固都税の取得簿価計上等の一時的な増加分」とは、第8期のみ一時的に増加すると見込まれる分配金水準を記載しています。第8期には費用として計上されないものの、第9期以降には費用として計上されるヒルトン小田原に係る固定資産税等(取得時には取得簿価に算入されます。)及び投資法人関連費用を、発行済投資口数で除して試算しています。(注4) 「HGV」とは、ヒルトン小田原の隣地において、ヒルトン・グランド・パケーションズにより運営されているタイムシェアリゾートのことをいいます。HGV宿泊者のホテル施設の利用による収入等を含むホテル収益に基づく賃料を、本投資法人は得ることができます。(注5) 「HGV増築による増加分」とは、HGVが計画している今後の開発・増築により増加すると見込まれる分配金水準を記載しています。HGVの開発・増築により増加すると見込まれる本投資法人の賃料を、第8期業績予想におけるヒルトン小田原に係る不動産賃貸事業損益に加えた後、(注2)と同様の方法で試算しています。(注6) 第8期業績予想以降のLTV水準は、ヒルトン小田原を取得した2019年9月2日時点で試算されるLTV水準を維持する前提としています。(注7) 第9期巡航期及びHGV増築後における「分配金成長率(第7期実績比)」は、既存4物件の分配金水準が第7期実績と同水準であるとの前提のもと、第7期実績からの分配金成長率を計算し記載しています。(注8) 第10期巡航期における「分配金成長率(第6期実績比)」は、既存4物件の分配金水準が第8期業績予想と同水準であるとの前提のもと、第6期実績からの分配金成長率を計算し記載しています。

# マーケット環境

---

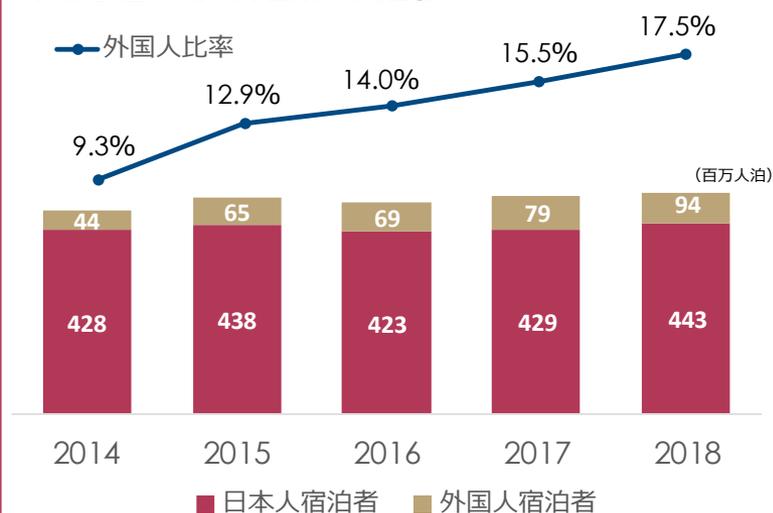
- 国内旅行が伸び悩む中、訪日外国人数は2016年に政府目標を大幅に前倒しで達成
- 2018年の訪日外国人総計は3,119万人（前年比+8.7%）、  
2019年1月～8月の訪日外国人数は2,214万人（前年比+3.9%）  
（出所）日本政府観光局公表資料

## 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

## 2018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
5.9	6.0	3.2	5.1	5.7
米国	英国	ドイツ	ロシア	豪州
9.9	13.1	13.5	9.2	12.8

（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

2020年	◆ 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会
2021年	◆ ワールドマスターズゲームズ2021関西 ◆ 第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会
2025年	◆ 2025年万国博覧会（大阪）

（注）2019年8月末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、2030年には18億人に達する見込み
- ▶ 日本近隣のアジア太平洋諸国、及びロシアの旅行消費額は高い成長水準

## 世界の旅行人口の推移

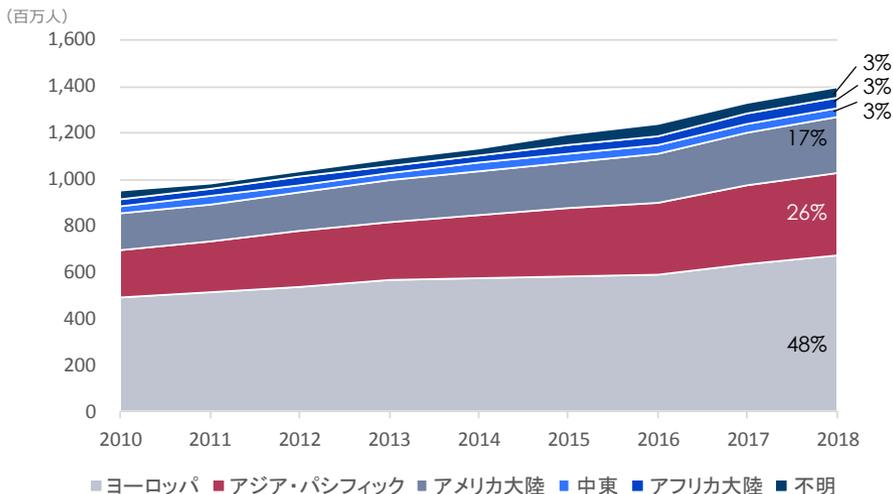
(出所) 国連世界観光機関「Tourism Highlights」2017～2019 Edition及び公表資料に基づき、資産運用会社作成



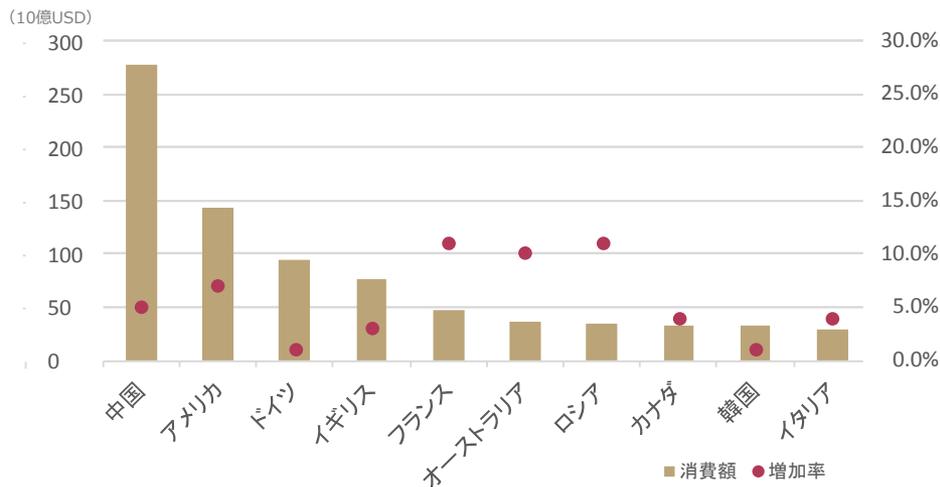
## アジア圏旅行者の成長

(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

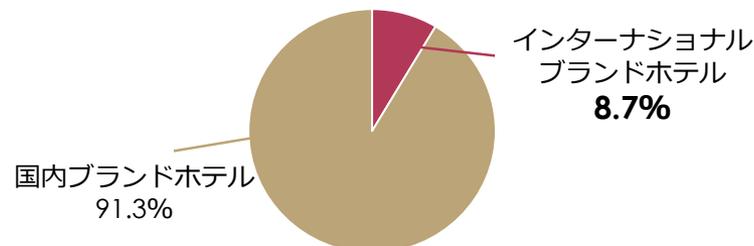
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「2019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



ポートフォリオ・ハイライト  
(2019年9月2日現在)

物件数：5物件

取得価格合計：1,085億円

客室数合計：1,469室

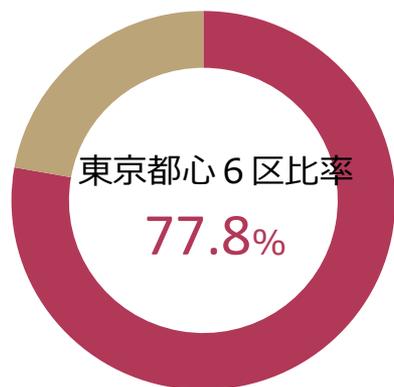
物件名称	シャングリ・ラ ホテル 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
物件写真					
所在地	東京都千代田区 東京駅 徒歩1分	神奈川県小田原市 東京駅 約60分 (新幹線+バス)	東京都中央区 東京駅 徒歩4分	大阪市淀川区 新大阪駅 徒歩1分	東京都渋谷区 新宿駅 徒歩3分
竣工年月	2008年11月	1997年10月 (2004年2月リブランド)	2014年2月	1997年3月 (2015年11月リニューアル)	2007年8月
取得年月日	2016年9月1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。

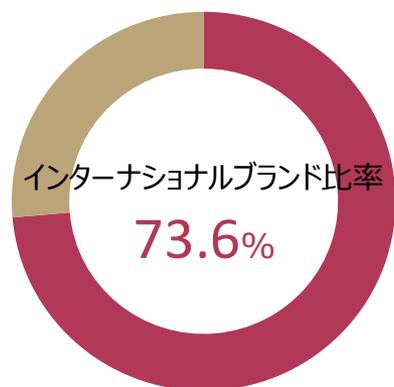
(注2) 一棟の建物の総客室数を記載しており、他者の共有持分を含みます。本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

(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。

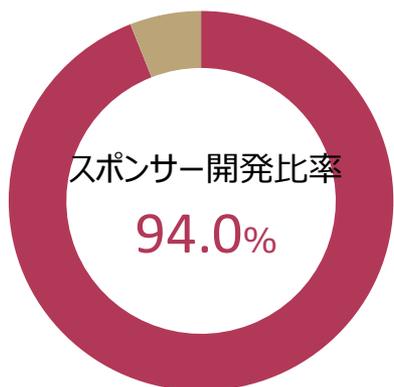
(注4) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用権を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。



- ▶ 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り込みに優位
- ▶ 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

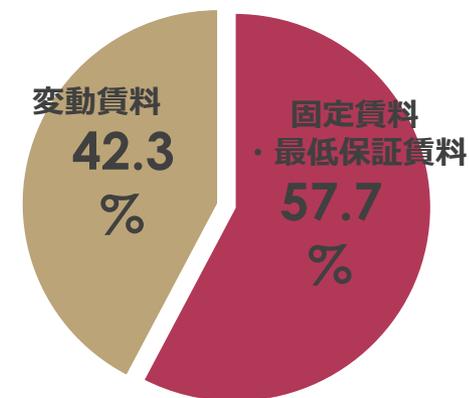
「**変動賃料** (注1)」：アップサイドの成長性を享受

「**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)



(2019年9月末時点での想定)

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こと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8期に受領を見込む賃料（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期に受領を見込む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 (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

### 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

<p>万平ホテル 1997年資本・経営参加</p>	<p>シャングリ・ラ ホテル 東京 2009年誘致</p>	<p>東京マリオットホテル 2013年開業</p>	<p>翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都 2015年開業</p>
-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--

## 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)	<p>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 翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都</p>	<p>シャングリ・ラ ホテル 東京 (リース)</p>	<p>コンラッド東京</p>

### 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、2019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。

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

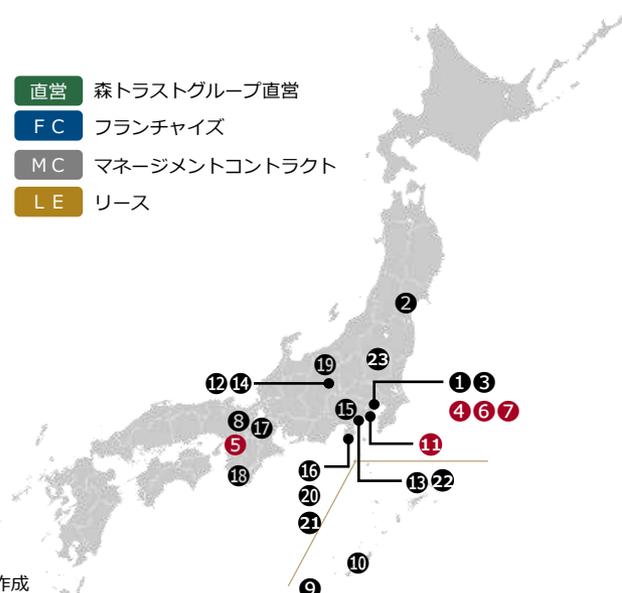


## 大都市圏

(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	東京リゾートホテル	249室	FC
④	コートヤード・バイ・リゾート 東京ステーション	150室	FC
⑤	コートヤード・バイ・リゾート 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	軽井沢リゾートホテル	142室	FC
⑮	富士リゾートホテル山中湖	105室	FC
⑯	伊豆リゾートホテル修善寺	128室	FC
⑰	琵琶湖リゾートホテル	274室	FC
⑱	南紀白浜リゾートホテル	182室	FC
⑲	コートヤード・バイ・リゾート 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2019年9月2日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、2019年9月2日現在、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

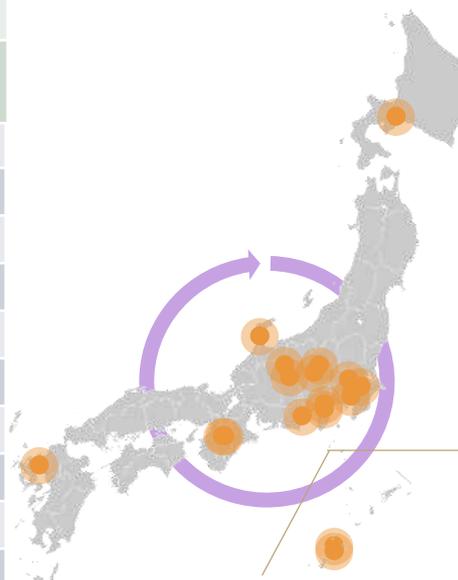
JWマリオットホテル奈良

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年春～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  
開業予定



(仮称) 赤坂二丁目  
プロジェクト内ホテル計画

2024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2019年8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、2019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。

## サステナビリティ方針

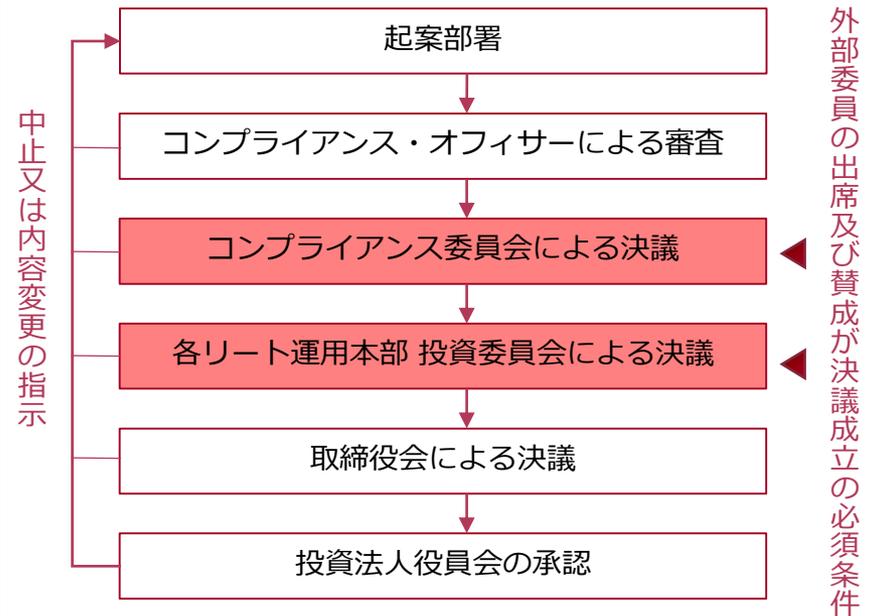
本投資法人の資産運用会社は、以下の通り「サステナビリティ方針」を制定し、サステナビリティ向上への取り組みを推進

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  
の取り組み推進
3. 社内体制整備とコンプライアンス  
本方針に基づく取り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. 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
5. 情報開示  
本方針やサステナビリティに関する取り組み状況等の情報について、  
広く開示

## ガバナンスへの取り組み

### ■ 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%**

（2019年8月末現在）

森トラスト・ホールディングス

164,000口

森トラスト・ホテルズ&リゾート

20,000口

## 環境への取り組み

- 物件取得時の環境配慮  
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
- 環境に配慮した設備の導入  
環境負荷低減の為、LED照明、高効率空調設備等を導入

## 地域社会への取り組み

地域社会への貢献として、地域イベントへの参加・協賛、地域清掃活動等を実施



【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)

## 従業員への取り組み（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推進  
森トラスト株式会社ではダイバーシティの観点から、女性活躍推進、ワークライフバランス推進の取り組みを実施

女性採用比率	32.0%
女性従業員比率	24.0%
女性管理職比率	7.7%
有給休暇取得率	84.6%



「子育てサポート企業」認定を取得（厚生労働大臣認定）

- 人財育成  
“Trust Quality” “Trust Value”を創造できる人材を育成するために、様々な取り組みを実施

### MT TALK（全社プレゼンテーション）

Trust Valueを生み出すための戦略及びロードマップについて、社員間にて議論を行いプレゼンテーションを実施

### MT ACADEMY（社員研修）

階層別研修（e-learning(※)、グループワーク、プレゼンテーション）(※)グロービス経営大学院によるe-learningプログラム

### MT MEETUP FUTURE（社内講演会）

外部経営者、研究者などの有識者を招いての社内講演会

(注) 本投資法人の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

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

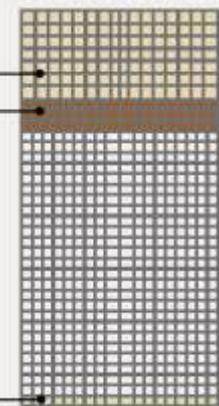
リース



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

## ヒルトン小田原リゾート&スパ



ラグジュアリー

アップパー  
アップスケール

アップスケール

アップパー  
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** 東京ステーション BY 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

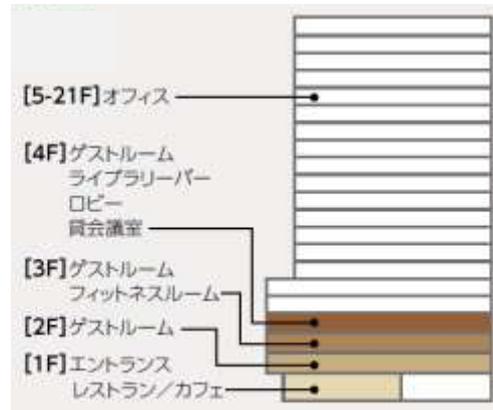
所在地 : 東京都中央区

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



### 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7,000軒以上のホテル 会員1.33億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 (2019年10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 新大阪ステーション

COURTYARD  
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

森トラスト開発

階数 : 地上18階 (注1)

客室数 : 332室 (注2)

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.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

新宿駅  
徒歩3分



#### 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



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	丸の内トラスシティ 2008	仙台トラスシティ 2010	京橋トラスタワー 2014	東京ワールドゲート 2020予定	(仮称)赤坂二丁目 プロジェクト 2024予定
------------------	-------------------	------------------	-------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------	---------------------	-------------------------------

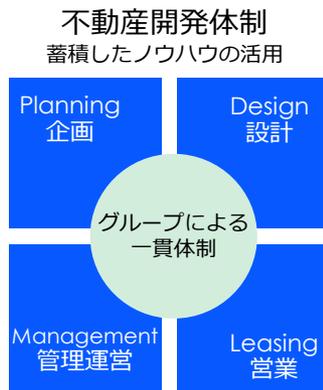


## 森トラスグループの“資産性”へのこだわり

- 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

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



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、2019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ブランドホテル 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～ 日本の観光先進国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	イラフ SUI ラグジュアリー コレクションホテル 沖縄宮古 2018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	日本各地で新規ホテル開発 を計画中

## 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	17
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	7,000軒以上/131万室以上	100軒以上/4万室以上	約5,900軒/93.9万室以上
展開国・地域数	132	22	114
会員数	1億3,300万人以上	400万人以上	約9,400万人
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（2019年10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、2019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 (2019年8月31日)			
<b>流動資産</b>	3,144,816	<b>流動負債</b>	18,274,535
現金及び預金	1,483,416	営業未払金	112,706
信託現金及び信託預金	1,651,896	短期借入金	3,000,000
前払費用	9,378	1年内返済予定の長期借入金	14,500,000
その他	124	未払金	111,704
<b>固定資産</b>	101,294,003	未払費用	50,582
有形固定資産	101,282,171	未払分配金	6,089
建設仮勘定	3,510	未払法人税等	1,027
信託建物	16,842,694	未払消費税等	78,733
減価償却累計額	▲ 1,901,118	前受金	412,764
信託構築物	5,640	預り金	926
減価償却累計額	▲ 4,192	<b>固定負債</b>	34,554,473
信託機械及び装置	2,136	長期借入金	30,000,000
減価償却累計額	▲ 106	預り敷金及び保証金	4,554,473
信託工具、器具及び備品	14,454	<b>負債合計</b>	52,829,008
減価償却累計額	▲ 1,007	<b>投資主資本</b>	51,609,811
信託土地	85,644,447	出資総額	50,000,000
信託建設仮勘定	675,714	剰余金	1,609,811
無形固定資産	1,570	当期末処分利益	1,609,811
ソフトウェア	1,570	<b>純資産合計</b>	51,609,811
投資その他の資産	10,261	<b>負債純資産合計</b>	104,438,820
差入敷金及び保証金	10,000		
長期前払費用	240		
繰延税金資産	20		
<b>資産合計</b>	104,438,820		

損益計算書 (2019年3月1日～2019年8月31日)	
<b>営業収益</b>	2,399,708
賃貸事業収入	2,399,708
<b>営業費用</b>	691,273
賃貸事業費用	554,650
資産運用報酬	90,384
資産保管及び一般事務委託手数料	15,055
役員報酬	3,600
その他営業費用	27,582
<b>営業利益</b>	1,708,434
<b>営業外収益</b>	7,652
受取利息	21
保険差益	7,631
その他	0
<b>営業外費用</b>	105,278
支払利息	105,278
<b>経常利益</b>	1,610,808
<b>税引前当期純利益</b>	1,610,808
法人税、住民税及び事業税	1,030
法人税等調整額	▲ 13
<b>当期純利益</b>	1,609,791
前期繰越利益	19
<b>当期末処分利益</b>	1,609,811

# 物件収支（第7期）

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7期	第7期	第7期	第7期	第7期
運用期間 (自)	2019年3月1日	2019年3月1日	2019年3月1日	2019年3月1日	2019年3月1日
(至)	2019年8月31日	2019年8月31日	2019年8月31日	2019年8月31日	2019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	966,625	408,182	372,564	652,336	2,399,708
不動産賃料収入	966,625	408,182	372,564	652,336	2,399,708
不動産賃貸事業費用 ②	240,254	69,690	68,335	176,370	554,650
公租公課	129,796	23,844	14,807	66,846	235,295
損害保険料	1,303	343	612	882	3,142
修繕費	-	628	1,228	-	1,857
減価償却費 ③	108,954	44,673	51,486	108,440	313,555
その他	200	200	200	200	800
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	726,370	338,491	304,228	475,966	1,845,057
NOI ⑤=④+③	835,325	383,165	355,715	584,407	2,158,612
NOI利回り（年換算） (注)	3.9%	5.5%	4.0%	4.1%	4.2%
取得価格 (百万円)	42,000	13,800	17,600	28,600	102,000

(注) 第7期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

## 第7期末（2019年8月31日現在）有利子負債一覽

## 2019年9月2日実行 新規借入れ一覽

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	
	小計	3,000				
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	0.36750%	2016年11月30日	2019年11月29日	
	みずほ信託銀行	2,000	0.36750%	2016年11月30日	2019年11月29日	
	みずほ銀行	1,000	0.38750%	2017年11月30日	2020年11月30日	
	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	
	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	
	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	
小計	44,500					
合計	47,500					

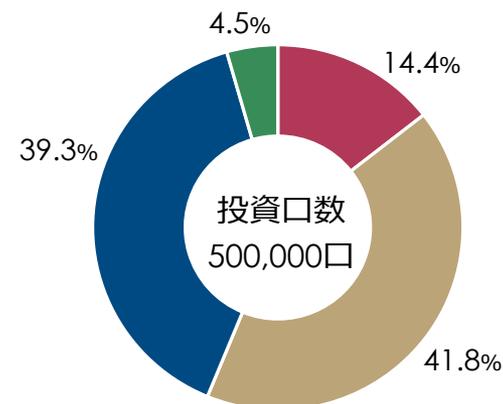
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
短期	三井住友銀行	1,500	基準金利(注)+0.19%	2019年9月2日	2020年8月31日	期限一括返済 無担保・無保証 変動金利
	三井住友信託銀行	1,500	基準金利(注)+0.19%	2019年9月2日	2020年8月31日	
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.19%	2019年9月2日	2020年8月31日	
	小計	3,500				
長期	信金中央金庫	1,000	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	期限一括返済 無担保・無保証 固定金利
	日本政策投資銀行	500	0.29880%	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	3,500					
合計	7,000					

(注)「基準金利」は全銀協1か月日本円TIBORです。

## 投資主構成

（2019年8月末現在）

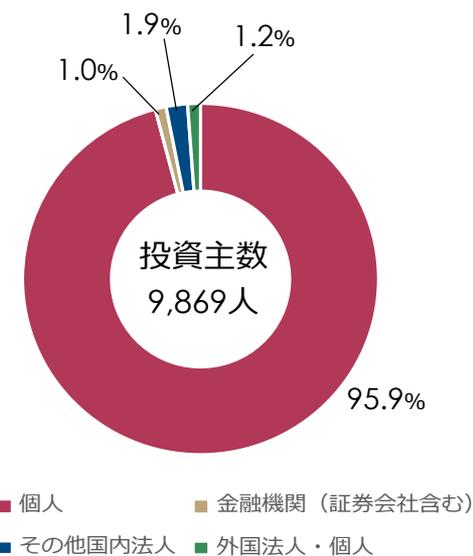
	個人	金融機関 （証券会社含む）	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数（口）	72,172	208,897	196,661	22,270	500,000
	14.4%	41.8%	39.3%	4.5%	100%
投資主数（人）	9,471	98	192	115	9,876
	95.9%	1.0%	1.9%	1.2%	100%



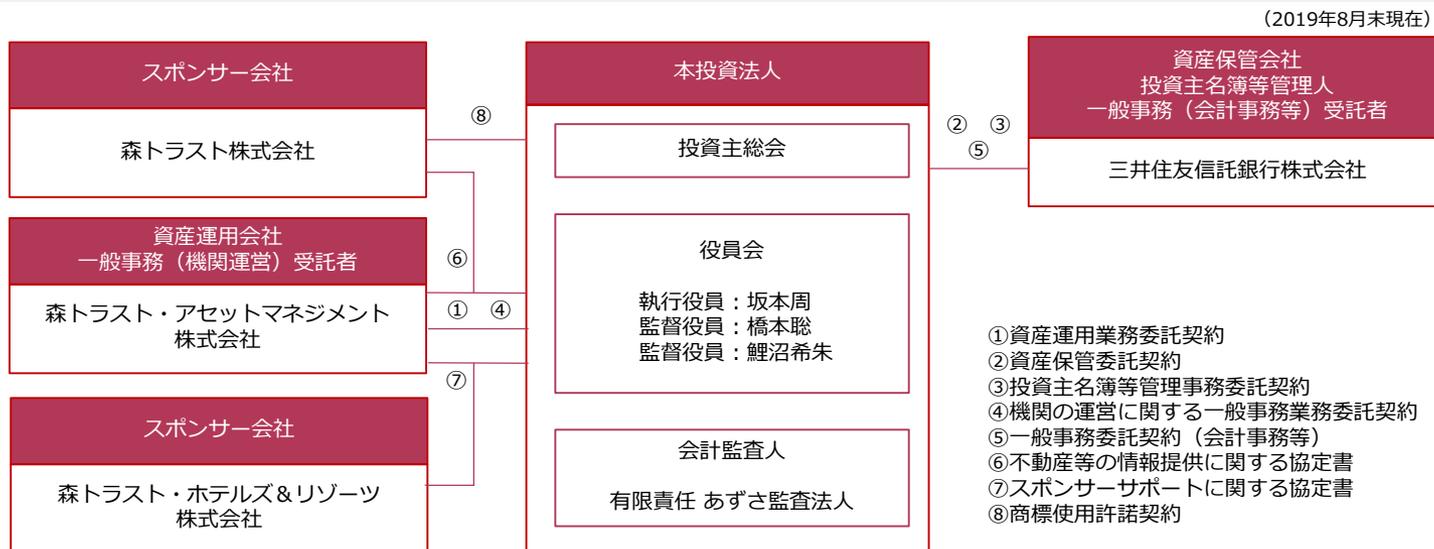
## 主要な投資主の状況（上位10社）

（2019年8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	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）	82,370	16.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	37,502	7.5%
森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	20,000	4.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,105	2.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,479	2.3%
株式会社あおぞら銀行	6,478	1.3%
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%
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%
合計（上位10社）	348,343	69.7%



## 投資法人の概要



## 資産運用会社の概要

(2019年8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