



 **MORI** 森トラスト・ホテルリート投資法人 (証券コード：3478)
TRUST HOTEL REIT

第10期（2021年2月期）決算説明会資料

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10期（2021年2月期）決算概要

運用ハイライト	4
第10期（2021年2月期）決算概要	5
第10期（2021年2月期）個別物件運営実績【対前年同期】	6
第10期（2021年2月期）個別物件運営実績【対前期】	7
ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析	8
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	9
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	10
期末不動産鑑定評価額（第10期）	11
第11期（2021年8月期）業績予想について	12
財務の状況	13

■ マーケット環境

訪日外国人数の推移	15
-----------	----

■ 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	17
基本理念・投資方針	18
ポートフォリオの構築方針	19
ポートフォリオ一覧	20
ポートフォリオの特徴	21
ポートフォリオの賃料形態	22
ポートフォリオの賃料形態一覧	23
森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル	24
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	25
ESGへの取り組み（1）	26
ESGへの取り組み（2）	27

■ APPENDIX

ポートフォリオ概要	29
（参考）各物件の営業状況	34
貸借対照表・損益計算書（第10期）	35
物件収支（第10期）	36
有利子負債一覧	37
投資主の状況（第10期末）	38
投資法人・資産運用会社の概要	39
Disclaimer・連絡先	40

第10期（2021年2月期）決算概要

1口当たり分配金

第10期（2021年2月期）実績

651円
(予想比+10円)

営業収益	1,214百万円（予想と差異なし）
不動産賃貸事業損益	558百万円（予想比+2百万円）
NOI	922百万円（予想比+2百万円）
当期純利益	325百万円（予想比+4百万円）

Asset

物件数	5 物件
資産規模 (注1)	1,085 億円
鑑定評価額	1,249 億円
含み益 (注2)	187 億円
NOI利回り (注3)	1.7 %
償却後利回り (注4)	1.0 %
客室数	1,469 室

Debt

有利子負債	539 億円
LTV (注5)	49.4 %
固定借入比率	88.9 %
平均利率	0.40 %
平均借入残存期間	2.0 年

Equity

NAV (注6)	687 億円
1口当たりNAV (注7)	137,404 円
時価総額 (注8)	673 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10期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第10期償却後不動産賃貸事業損益 (年換算) ÷ 取得価格合計

(注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

(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 (2021年2月26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：651円（予想比 +10円）

（百万円）

項目	第10期 (2021年2月期) 実績	第10期 (2021年2月期) 予想	差異	第8期 (2020年2月期) 実績	差異
営業収益	1,214	1,214	-	2,630	▲ 1,416
不動産賃貸事業収益 ①	1,214	1,214	-	2,630	▲ 1,416
シャングリ・ラ	353	353	-	954	▲ 600
ヒルトン小田原	160	160	-	203	▲ 43
コートヤード東京	16	16	-	433	▲ 416
コートヤード新大阪	31	31	-	386	▲ 355
サンルート	652	652	-	652	-
営業費用	781	785	▲ 4	737	44
不動産賃貸事業費用 ②	655	658	▲ 2	606	49
(うち減価償却費) ③	363	364	▲ 0	361	2
その他営業費用	125	126	▲ 1	131	▲ 5
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	558	555	2	2,024	▲ 1,465
NOI ④+③	922	919	2	2,385	▲ 1,463
営業利益	432	428	4	1,892	▲ 1,460
経常利益	326	321	4	1,781	▲ 1,455
当期純利益	325	320	4	1,781	▲ 1,455
分配金総額	325	320	5	1,781	▲ 1,456
発行済投資口数 (口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金 (円)	651	641	10	3,563	▲ 2,912

主な差異要因

(第10期予想比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	差異なし
シャングリ・ラ	差異なし
ヒルトン小田原	差異なし
コートヤード東京	差異なし
コートヤード新大阪	差異なし
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	▲2百万円

(第8期（前年同期）実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	▲1,416百万円
シャングリ・ラ	▲600百万円
ヒルトン小田原	▲43百万円
コートヤード東京	▲416百万円
コートヤード新大阪	▲355百万円
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	+49百万円
公租公課の増加	+45百万円
減価償却費の増加	+2百万円
修繕費の増加	+1百万円
■ 営業外費用	
支払利息の減少	▲3百万円

第10期（2021年2月期）個別物件運営実績【対 前年同期】

■ シャングリ・ラ ホテル 東京 (SL) 第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

賃料算出基準月	2019年						第8期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2019年			2020年			
賃料 (百万円)	147	145	160	122	139	238	954
最低保証賃料との差額 (百万円)	-						-

■ ヒルトン小田原リゾート&スパ (HO)

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

賃料算出基準期間	2018年7月～2019年6月						第8期 合計
	2019年			2020年			
賃料計上月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料 (百万円)	32	33	33	33	33	33	203

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (CYT)

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

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

■ コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション (CYO)

第8期(運用期間：2019年9月1日～2020年2月29日)

賃料算出基準月	2019年						第8期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率 (%)	96.3%	97.0%	94.0%	84.7%	92.4%	94.5%	93.2%
平均客室単価 (ADR) (円)	18,297	18,044	18,602	17,870	19,615	19,402	18,640
RevPAR (円)	17,619	17,501	17,482	15,136	18,126	18,329	17,371
賃料計上月	2019年			2020年			第8期 合計
賃料 (百万円)	65	64	65	48	73	69	386
最低保証賃料との差額 (百万円)	-						-

(注1) 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標（客室稼働率、ADR及びRevPAR）については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、SL及びHO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、SLについては賃料計上月の4ヶ月前、CYT及びCYOについては各賃料計上月の3ヶ月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、第10期における賃料算出基準期間は2019年7月～2020年6月です。

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

(注3) 「平均客室単価 (ADR)」(Average Daily Rate) には、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room) とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

(注4) SLについて、2020年4月から2021年3月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額（不足分）が135百万円発生したため、第10期の賃料に124百万円が、第11期の賃料に11百万円が、それぞれ加算されます。

(注5) HOの2019年9月「賃料」は月額賃料に対し、取得日である2019年9月2日から9月末日までの日割り計算で算出しています。

(注6) CYOについて、2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額（不足分）が21百万円発生したため、第9期の賃料に20百万円が、第10期の賃料に1百万円が、それぞれ加算されます。

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2020年	2020年						第10期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2020年	2020年			2021年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
19	24	30	40	44	71		229
124							124

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2019年7月～2020年6月	2019年7月～2020年6月						第10期 合計
	2020年			2021年			
2020年	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
26	26	26	26	26	26	26	160

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2020年	2020年						第10期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
23.9%	20.9%	20.6%	22.6%	40.5%	46.1%	29.1%	
15,077	15,916	14,247	15,461	15,907	15,913	15,419	
3,605	3,334	2,929	3,487	6,438	7,341	4,517	
2020年	2020年			2021年			第10期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
6	0	0	0	4	5		16

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2020年	2020年						第10期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
22.5%	21.4%	19.2%	24.5%	34.7%	42.1%	27.4%	
13,974	16,094	16,170	17,590	18,710	19,535	17,011	
3,140	3,441	3,104	4,312	6,495	8,232	4,780	
2020年	2020年			2021年			第10期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
2	0	0	0	10	16		29
1							1

第10期（2021年2月期）個別物件運営実績【対前期】

■ シャングリ・ラ ホテル 東京 (SL) 第9期(運用期間：2020年3月1日～2020年8月31日)

賃料算出基準月	2019年		2020年				第9期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	2020年						646
賃料 (百万円)	176	178	134	90	46	19	
最低保証賃料との差額 (百万円)	-						-

■ ヒルトン小田原リゾート&スパ (HO)

第9期(運用期間：2020年3月1日～2020年8月31日)

賃料算出基準期間	2019年1月～2019年12月						第9期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
賃料計上月	2020年						204
賃料 (百万円)	33	33	33	33	33	33	

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (CYT)

第9期(運用期間：2020年3月1日～2020年8月31日)

賃料算出基準月	2019年		2020年				第9期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	90.6%	83.4%	58.0%	19.0%	25.3%	29.0%	51.1%
平均客室単価 (ADR) (円)	25,369	25,638	26,885	17,871	14,486	13,887	20,692
RevPAR (円)	22,974	21,371	15,593	3,390	3,667	4,034	11,884
賃料計上月	2020年						132
賃料 (百万円)	57	50	24	0	0	0	

■ コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション (CYO)

第9期(運用期間：2020年3月1日～2020年8月31日)

賃料算出基準月	2019年		2020年				第9期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率 (%)	95.9%	78.5%	58.6%	26.8%	9.6%	11.3%	46.7%
平均客室単価 (ADR) (円)	18,447	17,301	15,862	15,330	14,133	13,647	15,786
RevPAR (円)	17,683	13,575	9,289	4,102	1,352	1,539	7,913
賃料計上月	2020年						114
賃料 (百万円)	65	35	13	0	0	0	
最低保証賃料との差額 (百万円)	20						20

- (注1) 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標（客室稼働率、ADR及びRevPAR）については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、SL及びHO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、SLについては賃料計上月の4ヶ月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3ヶ月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、第9期における賃料算出基準期間は2019年1月～2019年12月、第10期における賃料算出基準期間は2019年7月～2020年6月です。
- (注2) 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「平均客室単価 (ADR)」(Average Daily Rate) には、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room) とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。
- (注4) SLについて、2020年4月から2021年3月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額（不足分）が135百万円発生したため、第10期の賃料に124百万円が、第11期の賃料に11百万円が、それぞれ加算されます。
- (注5) CYOについて、2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額（不足分）が21百万円発生したため、第9期の賃料に20百万円が、第10期の賃料に1百万円が、それぞれ加算されます。

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2020年						第10期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2020年			2021年			229
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
19	24	30	40	44	71	229
124						124

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2019年7月～2020年6月						第10期 合計
2020年			2021年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	160
26	26	26	26	26	26	

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

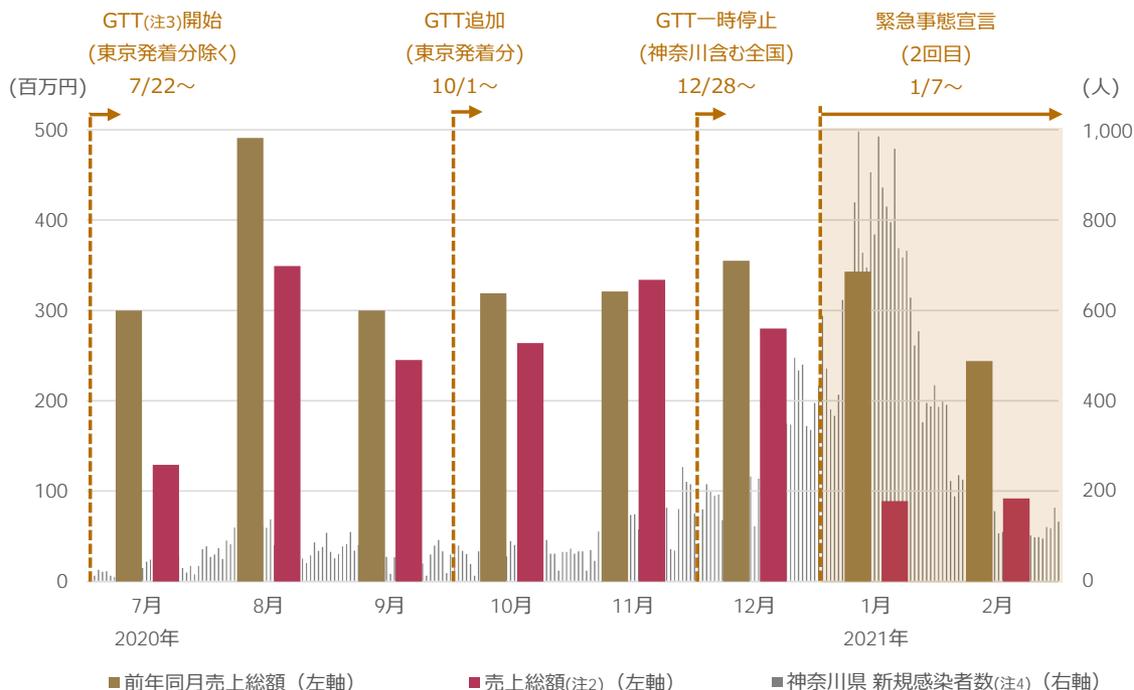
2020年						第10期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
23.9%	20.9%	20.6%	22.6%	40.5%	46.1%	29.1%
15,077	15,916	14,247	15,461	15,907	15,913	15,419
3,605	3,334	2,929	3,487	6,438	7,341	4,517
2020年			2021年			16
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
6	0	0	0	4	5	

第10期(運用期間：2020年9月1日～2021年2月28日)

2020年						第10期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
22.5%	21.4%	19.2%	24.5%	34.7%	42.1%	27.4%
13,974	16,094	16,170	17,590	18,710	19,535	17,011
3,140	3,441	3,104	4,312	6,495	8,232	4,780
2020年			2021年			29
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
2	0	0	0	10	16	
1						1

- 10月からはGoToトラベル対象となった東京からの集客も加わり、11月には売上総額が前年同月実績を上回るほど大きく回復。充実した様々な施設が揃った都心近接の滞在型リゾートという強みを発揮
- ヒルトンがグループ全体で統一的に策定した「Hilton CleanStay」の実施と周知により、安心・安全な滞在を約束しゲストからの信頼感を醸成、集客力の向上に寄与
- 屋内では天然温泉、プールやフィットネスクラブ、屋外ではテニスコートといった様々な施設が利用でき、加えて好評を博しているデザートビュッフェの開催により、施設のみを利用する日帰り客も捕捉

主要指標の推移（前年同月比）



第10期賃料^(注1)

賃料算出基準期間	2019年7月～2020年6月					
賃料計上月	2020年				2021年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料 (百万円)	26	26	26	26	26	26

第11期賃料

賃料算出基準期間	2020年1月～2020年12月					
賃料計上月	2021年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
賃料 (百万円)	26	26	26	26	26	26

(参考) 賃料算出基準期間

奇数決算期 (8月期) : 前年1月から12月の12か月間

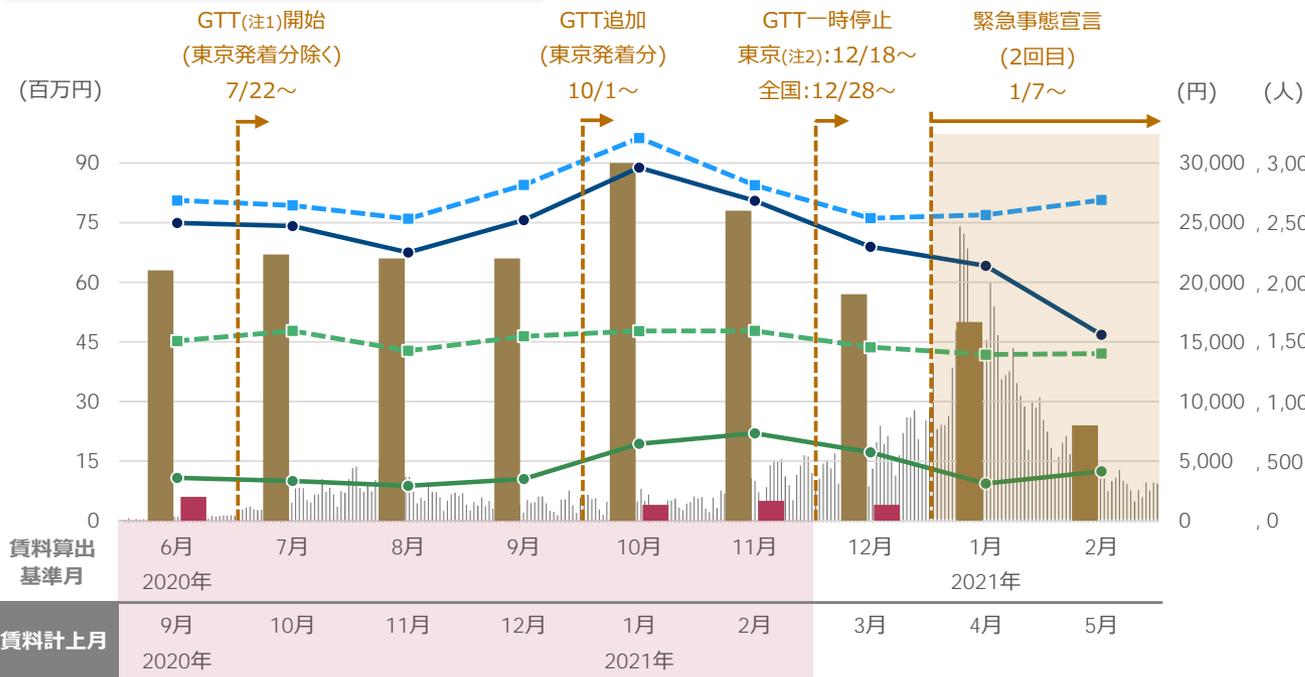
偶数決算期 (2月期) : 前年7月から当年6月までの12か月間

年	2019年				2020年								2021年												
	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
決算期	第7期				第8期				第9期				第10期				第11期								
賃料算出基準期間	第10期基準利益 (12か月平均)																								
賃料													第10期賃料				第11期賃料								

(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。以下同じです。
 (注2) 「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。) に係る売上上の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注3) 「GTT」とは「Go To トラベル」のことを指します。以下同じです。
 (注4) NHKの情報を元に、本資産運用会社が加工して作成

- 10月のGoToトラベル対象組み入れ後は、顧客ニーズを捉え朝夕食付等の高単価プランを中心に販売し改善傾向となるも、12月中旬のGoToトラベル一時停止等により再び低調に推移
- Marriott.comにおいては、近場のホテル宿泊のお得なプランである「ステイケーションプラン」の提供など各種プロモーションが催され、またレストランではテラス席を活用することで、コロナ禍においても集客力を発揮
- コロナ禍における社会的ニーズを受け、マリオットスタンダードの衛生管理プログラムを実施することに加え、世界のホテルで導入実績があり、高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」を導入

主要指標の推移 (前年同月比)



第10期平均

客室稼働率	29.1%
平均客室単価(ADR)	15,419円
RevPAR	4,517円

賃料 第10期合計

第10期実績	16 百万円
第10期予想	16 百万円
差異	- 百万円

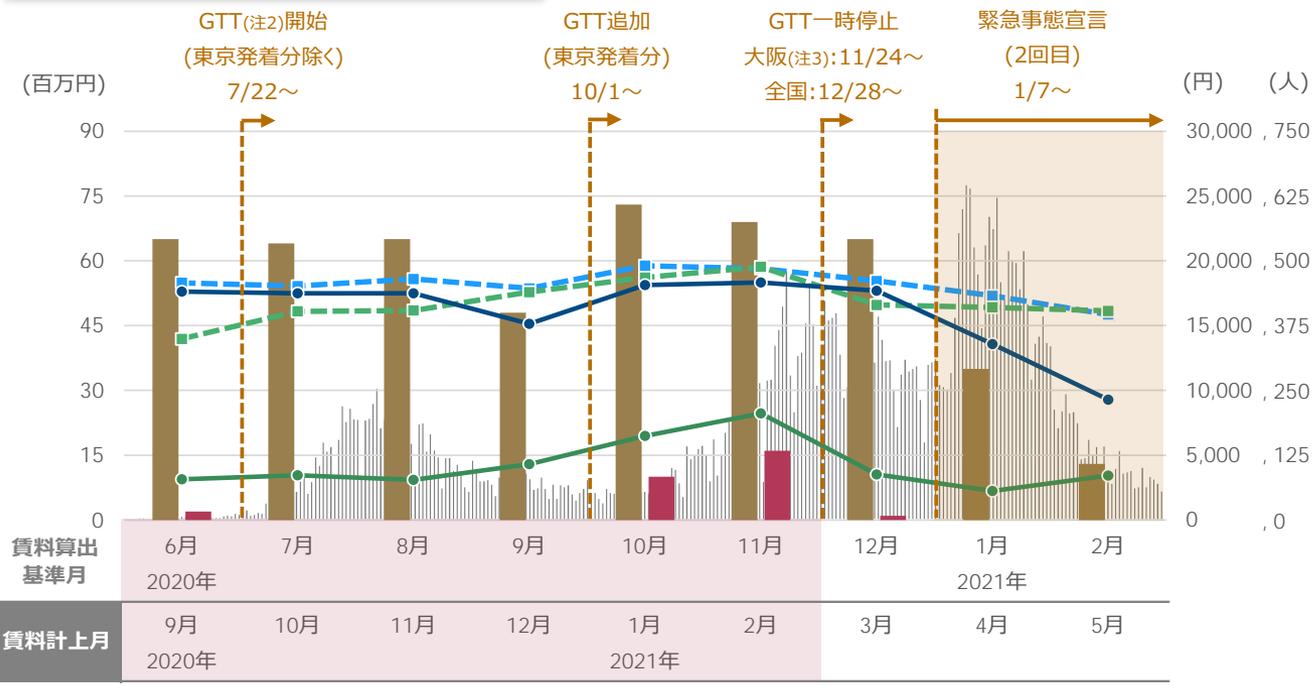
(注1) 「GTT」とは「Go To トラベル」のことを指します。以下同じです。
 (注2) GTTを利用した東京都を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付
 (注3) NHKの情報を元に、本資産運用会社が加工して作成
 (注4) グラフ内の「賃料」には最低保証賃料との差額は含まれていません。

本投資法人第10期

- 前年同月賃料 (左軸)
- 賃料 (左軸)
- 東京都 新規感染者数(注3) (右2軸)
- 前年同月ADR (右1軸)
- ADR (右1軸)
- 前年同月RevPAR (右1軸)
- RevPAR (右1軸)

- ▶ 東京都がGoToトラベルの対象となった10月以降回復し、11月にはADRが前年同月比プラスとなるなど好調に推移するも、感染者数増加によるGoToトラベル一時停止や緊急事態宣言等により再び下落傾向
- ▶ コートヤード東京と同様に「Pure wellness room」を導入するなどクリーンな衛生環境を積極的にアピールするとともに、「ステイケーションプラン」の提供により新たな需要を開拓
- ▶ 顧客ニーズに合わせたリノベーションを実施し、一部客室をワーキングスペースに改装
→ 1時間から利用できる「WORK STATION PLAN」として販売開始

主要指標の推移（前年同月比）



第10期平均

客室稼働率	27.4 %
平均客室単価(ADR)	17,011 円
RevPAR	4,780 円

賃料 第10期合計

第10期実績 (注1)	31 百万円
(賃料)	29 百万円
(最低保証賃料との差額)	1 百万円
第10期予想	31 百万円
差異	- 百万円

(注1) 2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が21百万円発生したため、第10期の賃料にはそのうち1百万円が加算されています。なお、第9期の賃料には20百万円が既に加算されています。

(注2) 「GTT」とは「GoToトラベル」のことを指します。以下同じです。

(注3) GTTを利用した大阪府を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付

(注4) NHKの情報を元に、本資産運用会社が加工して作成

(注5) グラフ内の「賃料」には最低保証賃料との差額は含まれていません。

本投資法人第10期

期末不動産鑑定評価額（第10期）

物件名称	鑑定評価機関	第10期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第10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9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	49,500	-	3.2%	-	2.9%	3.4%	41,279	8,220	42,000	49,500
ヒルトン小田原リゾート&スパ	株式会社 立地評価研究所	6,900	+50	4.7%	-	4.5%	4.8%	6,476	423	6,500	6,850
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	18,200	-	3.7%	-	3.4%	3.9%	13,469	4,730	13,800	18,200
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	17,800	-	4.2%	-	3.9%	4.4%	17,255	544	17,600	17,800
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	32,500	+100	3.5%	-	3.3%	3.7%	27,716	4,783	28,600	32,400
合計	-	124,900	+150	-	-	-	-	106,197	18,702	108,500	124,750

第11期（2021年8月期）業績予想について

- 現時点では新型コロナウイルス感染症による業績への影響を合理的に見積もることが困難であるため、第11期（2021年8月期）の業績予想は「未定」
- 2021年5月以降に業績予想を発表予定

（参考）最低保証賃料との差額補填タイミング

	2019						2020												2021									2022														
	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	3	4	5	6	7	8	9			
	第8期						第9期						第10期						第11期						第12期						第13期											
シャングリ-ラ							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
賃料算出基準月 (ホテル売上連動)							[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]																	
本投資法人の賃料	※毎月変動						(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
最低保証賃料判定							最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑																	
							12か月合計賃料が882,700千円																																			
コートヤード東京							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)							[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]					
本投資法人の賃料	※毎月変動						(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
最低保証賃料判定							最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑																	
							12か月合計賃料が310,000千円																																			
コートヤード新大阪							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)							[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]					
本投資法人の賃料	※毎月変動						(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
最低保証賃料判定							最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑						最低保証賃料との差額入金タイミング↑																	
							12か月合計賃料が460,000千円																																			
ヒルトン小田原	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)						(i)						(ii)						(iii)						(iv)																	
本投資法人の賃料	※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(ii)	(ii)	(ii)	(ii)	(ii)	(ii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iv)	(iv)	(iv)	(iv)	(iv)	(iv)						
サンルート	本投資法人の賃料						固定						固定						固定						固定						固定											

デットファイナンスの基本方針

安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、
強靱な財務体質の構築を目指す

- 短期借入金と長期借入金のベストミックス
- 返済期日の分散化
- バンクフォーメーションの分散化
- リファイナンスリスクの低減
- 調達コストの低減

LTV 60%を上限の目途とし、平常時の運用においては**50%**を上限の目途

財務ハイライト

2020年11月末に30億円のリファイナンスを実施

- 期限が到来した長期借入金30億円を、長期借入金30億円でリファイナンス

返済期日の分散状況

(2021年2月末現在)

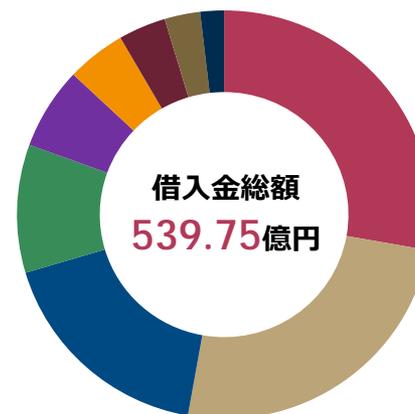


有利子負債の状況

項目	2020/8期末 (第9期末)	2021/2期末 (第10期末)	前期比
有利子負債総額 (百万円)	53,975	53,975	-
短期借入金	5,975	5,975	-
長期借入金	48,000	48,000	-
投資法人債	-	-	-
LTV (総資産有利子負債比率)	49.1 %	49.4 %	+0.3 pt
固定借入比率	88.9 %	88.9 %	-
平均利率	0.40 %	0.40 %	▲0.0 pt
平均借入残存期間	2.3 年	2.0 年	▲0.3 年

借入先の分散状況

(2021年2月末現在)



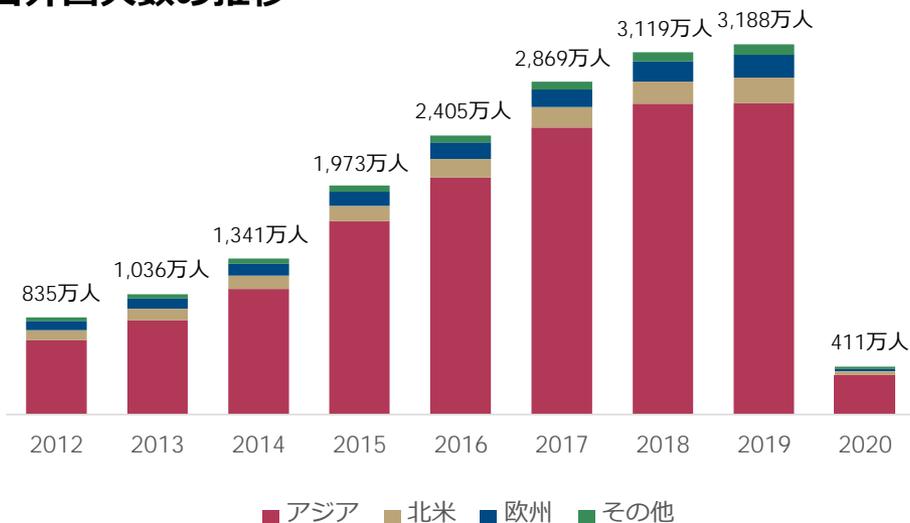
借入先金融機関 9社

- みずほ銀行 27.8%
- 三井住友銀行 25.0%
- 三井住友信託銀行 17.6%
- 三菱UFJ銀行 10.1%
- 日本政策投資銀行 6.5%
- 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 1.9%

マーケット環境

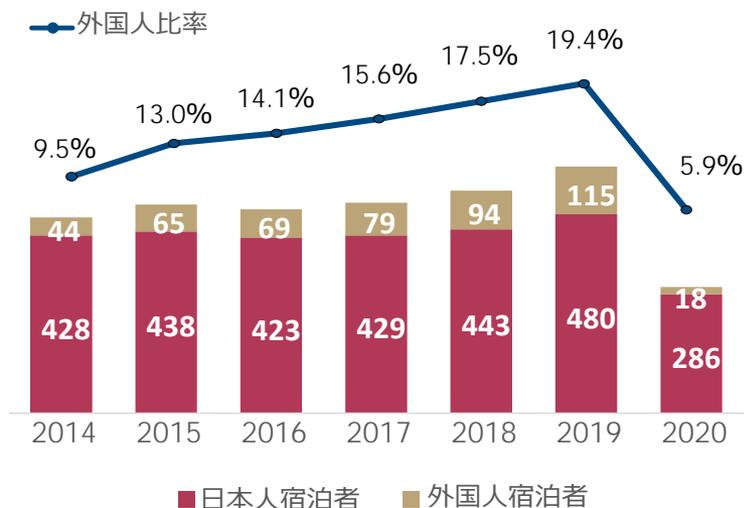
- 2020年は新型コロナウイルス感染拡大による入国制限の影響で大幅な減少
- 2019年の訪日外国人総計は3,188万人（前年比+2.2%）、2020年1月～12月の訪日外国人数は411万人（前年比▲87.1%）
（出所）日本政府観光局公表資料

訪日外国人数の推移



（出所）政府公表「明日の日本を支える観光ビジョン」施策集及び日本政府観光局公表資料に基づき、資産運用会社作成

国内延べ宿泊者数の推移 (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

2019年 訪日外国人の国別平均泊数 (観光・レジャー目的)

(泊)

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

（出所）観光庁「訪日外国人消費動向調査」に基づき、資産運用会社作成

今後の国際イベント開催予定

2021年	◆ 東京オリンピック・パラリンピック競技大会
2022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2022福岡大会
2025年	◆ 2025年万国博覧会（大阪）

（注）2021年4月1日時点で予定されているものであり、今後変更される可能性があります。

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

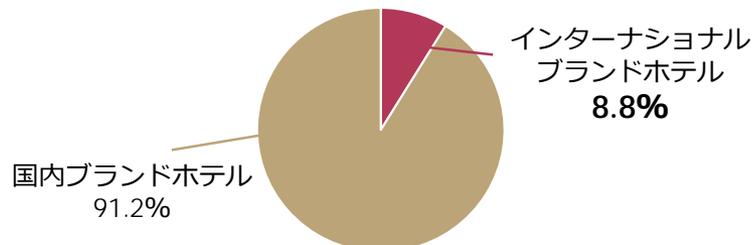
会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「2021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

「資産性」（=不動産の本質的価値）に着目

全国主要都市

東京23区及び政令指定都市

著名な観光地エリア

観光集客力が見込めるエリア

“立地にこだわる”

都心・地方を問わず集客力のある
エリアにあるもの

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

グレード

上位4グレードに重点投資

重点投資対象

保有物件



保有物件

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

ポートフォリオ・ハイライト
(2021年2月末現在)

物件数：5物件

取得価格合計：1,085億円

客室数合計：1,469室

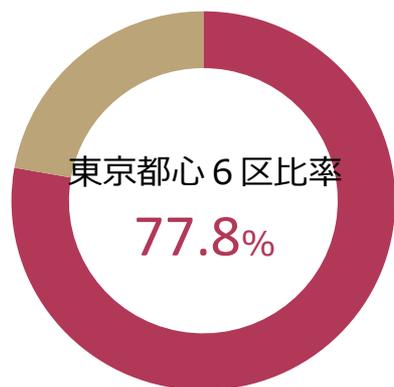
物件名称	シャングリ・ラ ホテル 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
物件写真					
所在地	東京都千代田区 東京駅 徒歩1分	神奈川県小田原市 東京駅 約60分 (新幹線+バス)	東京都中央区 東京駅 徒歩4分	大阪市淀川区 新大阪駅 徒歩1分	東京都渋谷区 新宿駅 徒歩3分
竣工年月	2008年11月	1997年10月 (2004年2月リブランド)	2014年2月	1997年3月 (2015年11月リニューアル)	2007年8月
取得年月日	2016年9月1日	2019年9月2日	2016年9月16日	2016年9月16日	2016年7月28日
取得価格 (百万円)	42,000	6,500	13,800	17,600	28,600
開発者	森トラスト	-	森トラスト	森トラスト	森トラスト
ホテルグレード	ラグジュアリー	アッパー・アップスケール	アップスケール	アップスケール	アッパー・ミッドスケール
客室数	200	163 (注1)	150	332 (注2)	624
ホテル運営形態	リース	MC (注3)	FC (注4)	FC (注4)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	森トラスト・ホテルズ&リゾート	森トラスト・ホテルズ&リゾート	相鉄ホテルマネジメント

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

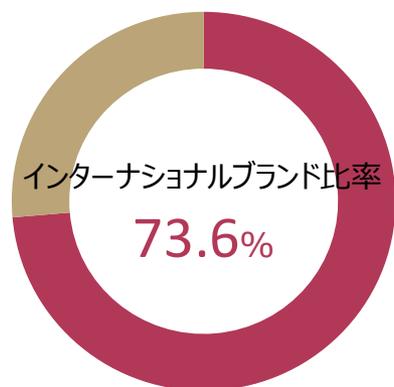
(注2) 一棟の建物の総客室数を記載しており、他者の共有持分を含みます。本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

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

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



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



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



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

「**変動賃料** (注1)」：アップサイドの成長性を享受

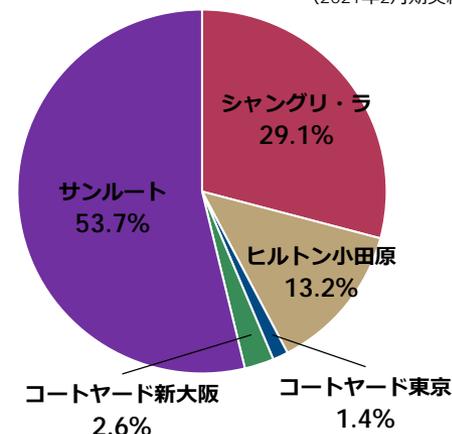
「**最低保証賃料** (注2) ・ **固定賃料** (注3)」：安定性を確保



安定性と成長性のベストミックスを追求

ポートフォリオの賃料割合

(2021年2月期実績)



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4)</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5)</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5)</small> 460,000,000円
ホテルサンルートプラザ新宿	固定	-	年間固定賃料 1,304,673,360円

(注1) 「変動賃料」とは、ホテル運営に関する売上や利益等の経営指標に定められる賃料をいいます。

(注2) 「最低保証賃料」とは、一定の期間における賃料の合計額が一定額（最低保証賃料）に満たない場合に、最低保証賃料額と当該賃料合計額との差額を後に支払うとされている賃料をいいます。

(注3) 「固定賃料」とは、一定期間毎に支払うこととされている定額の賃料をいいます。

(注4) 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5) 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。

ポートフォリオの賃料形態一覧

	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
賃料形態	変動賃料（毎月変動） 年間最低保証賃料あり	変動賃料（毎決算期変動※） ※同一決算期中は一定	変動賃料（毎月変動） 年間最低保証賃料あり
変動賃料算出基準	売上	利益	利益
賃借人	森トラスト	MT&ヒルトンホテル	森トラスト
賃料イメージ	<p>（注）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。</p>		<p>（注）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。</p>

	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
賃料形態	変動賃料（毎月変動） 年間最低保証賃料あり	固定賃料
変動賃料算出基準	利益	-
賃借人	森トラスト	相鉄ホテルマネジメント
賃料イメージ	<p>（注）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。</p>	

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



大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

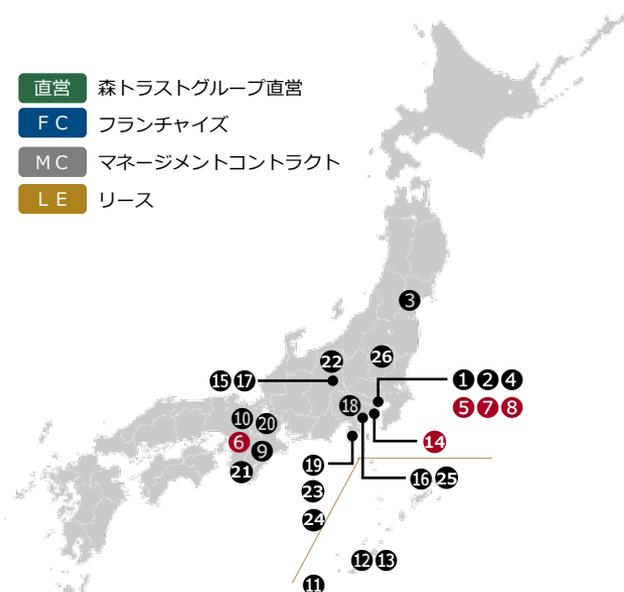
①	東京エディション虎ノ門	206室	MC
②	コンラッド東京	291室	MC
③	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
④	東京マリオットホテル	249室	FC
⑤	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
⑥	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	332室	FC
⑦	シャングリ・ラ ホテル 東京	200室	LE
⑧	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

⑨	JWマリオット・ホテル奈良	158室	MC
⑩	翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都	39室	FC
⑪	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
⑫	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室	FC
⑬	ヒルトン沖縄瀬底リゾート	298室	MC
⑭	ヒルトン小田原リゾート&スパ	163室	MC

- 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



⑮	万平ホテル	109室	直営
⑯	強羅環翠楼	14室	直営
⑰	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
⑱	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
⑲	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
⑳	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
㉑	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
㉒	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
㉓	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
㉔	ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉕	ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の楼	44室	直営
㉖	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2021年2月末現在の情報を基に資産運用会社作成

(注) 上記記載の物件は、2021年2月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

開発力



運営能力



戦略的投資

多数の新規ホテル開発プロジェクト

東京都心

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

リゾート

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

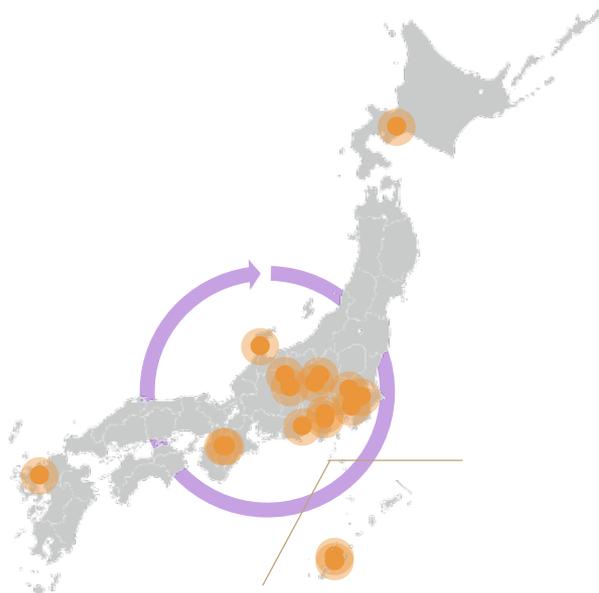
熱海来宮

奈良吉城園

長崎南山手

ザ・ビーチリゾート瀬底 by ヒルトン
クラブ

沖縄富着



Luxury
Destination
Network

東京都心



東京エディション銀座

THE
TOKYO
GINZA
EDITION

(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



リゾート ~沖縄~



ザ・ビーチリゾート瀬底
by ヒルトンクラブ

2022年
開業予定

THE
BEACH RESORT
SESOKO

HILTON CLUB

(出所) 森トラストグループの2021年2月末現在のHP記載情報を基に資産運用会社作成

(注) 上記記載の物件は、2021年2月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

サステナビリティ推進体制

- サステナビリティ方針の制定
本投資法人の資産運用会社は、以下の通り「サステナビリティ方針」を制定し、サステナビリティ向上への取組みを推進
- 1. 省エネルギーと温室効果ガス（GHG）排出削減の推進
運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入
- 2. 循環型社会への貢献
節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進
- 3. 社内体制整備とコンプライアンス
本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制整備、法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓蒙活動
- 4. 健康と快適性の増進
テナントや施設利用者の健康・安全性と快適性の向上を目指した資産運用、従業員に対する働きやすい職場環境作り
- 5. 気候変動・レジリエンスへの対応
気候変動がもたらすリスクと機会を識別・評価し、資産運用業務に反映させることで、それに対処するための取組みを推進
- 6. 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
- 7. 情報開示
本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について、広く開示
- サステナビリティ推進会議の開催
本資産運用会社では、サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、定期的に「サステナビリティ推進会議」を開催し、具体的な施策の検討や進捗状況の確認等を実施

当期の取組み

<外部評価>

- 2020年GRESBリアルエステイト評価の取得（初参加）
 - ・ GRESBレーティング：「3スター」
 - ・ GRESBリアルエステイト評価：「グリーンスター」



<環境>

- 設備改修による環境パフォーマンス向上の施策
空調機器を省エネ性能の高い設備に更新

<社会>

- 地域社会への貢献
ホテルオペレーターにおいて、チャリティーイベントを実施

<ガバナンス>

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

環境への取組み

■ 環境性能の高い物件への投資

物件取得時にはエンジニアリングレポート等を取得し、環境リスク調査を実施

東京都省エネルギー性能評価書制度
最高ランクAAAを取得



京橋トラストタワー（コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション）ホテル部分において「ERR35.24%」「PAL低減率27.98%」を達成し、「東京都省エネルギー性能評価書制度」にて最高ランクAAAを取得

■ 環境パフォーマンス目標

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量について、ポートフォリオ全体の原単位を2019年度以降の5年間で5%（年平均1%）の削減

■ 環境パフォーマンス実績

項目		2018年度	2019年度
エネルギー	消費量 (MWh)	31,023	29,188
温室効果ガス	排出量 (t-CO2)	11,444	10,285
水	使用量 (m)	306,996	280,465
廃棄物	廃棄物量 (t)	1,169	1,119

※集計は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間
※各年度ともに、2021年2月末現在保有している5物件を対象として実績値を集計

社会への取組み

■ 地域社会への貢献

保有ホテルと協働で、地域イベントへの参加・協賛等を実施



地域イベント

「EDO ART EXPO」への参加

(コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)



チャリティーイベント

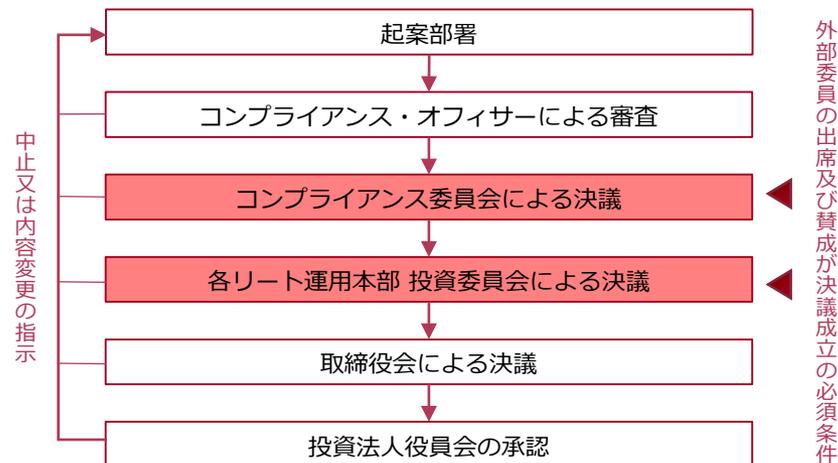
「クリスマストレイン」開催

(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

ガバナンスへの取組み

■ 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

・利害関係人取引における本資産運用会社の意思決定フロー



■ 投資主の利益とスポンサーの利益の一体化（セიმボート出資）

森トラストグループの所有比率 **36.8%** (2021年2月末現在)

(参考) 従業員への取組み（森トラスト株式会社）(注)

■ 女性活躍・ワークライフバランスの促進

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

①	女性採用比率	36.0%
②	女性従業員比率	27.0%
③	女性管理職比率	5.6%
④	有給休暇取得率	63.2%

※①④：2020年度実績、②③：2021年3月末時点



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

(注) 本資産運用会社におけるホテルリート運用本部の従業員は、森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。

APPENDIX



NO.1
SHANGRI-LA
HOTEL
TOKYO

シャングリ・ラ ホテル 東京



ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

アップスケール

アッパー
ミッドスケール

所在地 : 東京都千代田区

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

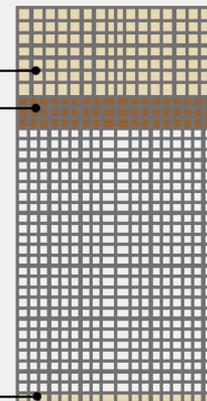
リース



[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



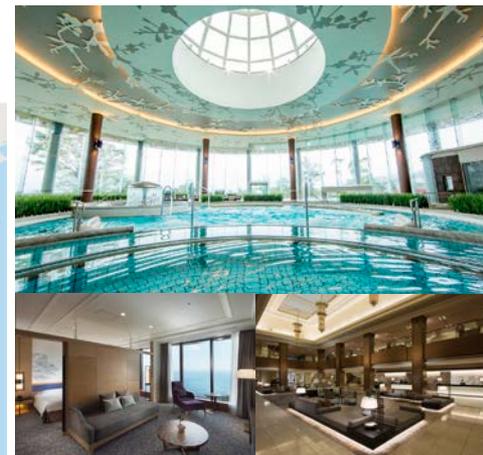
ラグジュアリー

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** BY MARRIOTT 東京ステーション Tokyo Station

ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

アップスケール

アッパー
ミッドスケール

所在地 : 東京都中央区

階数 : 地下3階/地上21階 (注1)

客室数 : 150室

森トラスト開発

森トラスト
グループ運営



[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7,600軒以上のホテル
会員1.4億人以上のマリオットグループの会員プログラム (注2)

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

(注2) マリオット・インターナショナルのホームページ (2021年4月1日現在)

NO.4
COURTYARD
BY MARRIOTT
SHIN-OSAKA STATION



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

Shin-Osaka Station

ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

アップスケール

アッパー
ミッドスケール

所在地 : 大阪市淀川区

階数 : 地上18階 (注1)

客室数 : 332室 (注2)

森トラスト開発

森トラスト
グループ運営



物件特性

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

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

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

NO.5

HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU

ホテルサンルートプラザ新宿



ラグジュアリー

アッパー
アップスケール

アップスケール

アッパー
ミッドスケール

所在地 : 東京都渋谷区

階数 : 地下1階/地上14階

客室数 : 624室

森トラスト開発

リース



物件特性

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

(参考) 各物件の営業状況

		2020年								2021年					
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
シャングリ・ラ	宿泊	通常営業													
	ロビーラウンジ	宿泊客のみ		通常営業 (朝食休止)					通常営業			時短営業			
	レストラン	休業		時短・休業日あり											
ヒルトン小田原	宿泊	通常営業													
	レストラン	時短営業 (ビュッフェ休止)			通常営業					時短営業		(ビュッフェ休止)			
	プール・ジム等	休業			通常営業					時短営業		通常営業			
コートヤード 東京	宿泊	通常営業													
	レストラン	休業	テイクアウト	テイクアウト+ランチ営業		テイクアウト+時短営業					(ディナー休止)				
														(ディナー再開)	
コートヤード 新大阪	宿泊	通常営業													
	レストラン	朝食のみ	朝食とテイクアウト	テイクアウト+通常営業 (一部限定メニュー)						時短営業		(ディナー休止)		(ディナー再開)	
サンルート	宿泊	通常営業		休業		通常営業									
	レストラン	ディナー休止		休業		時短営業		(ディナー休止)		(ディナー再開)		(ディナー休止)		(ディナー再開)	

: 通常営業 ※コロナ対策あり
 : 一部制限あり
 : 休業

(単位:千円)

貸借対照表 (2021年2月28日)			
流動資産	3,089,617	流動負債	17,923,387
現金及び預金	2,147,750	営業未払金	18,782
信託現金及び信託預金	921,761	短期借入金	5,975,000
営業未収入金	3,825	1年内返済予定の長期借入金	11,500,000
前払費用	16,279	未払金	105,574
固定資産	106,213,856	未払費用	47,007
有形固定資産	106,197,587	未払分配金	3,197
機械及び装置	8,803	未払法人税等	824
減価償却累計額	▲ 943	未払消費税等	7,071
工具、器具及び備品	40,322	前受金	265,525
減価償却累計額	▲ 7,408	預り金	404
信託建物	20,598,556	固定負債	41,054,474
減価償却累計額	▲ 2,975,800	長期借入金	36,500,000
信託構築物	8,590	預り敷金及び保証金	4,554,473
減価償却累計額	▲ 4,959	その他	1
信託機械及び装置	5,034	負債合計	58,977,862
減価償却累計額	▲ 744	投資主資本	50,325,611
信託工具、器具及び備品	17,801	出資総額	50,000,000
減価償却累計額	▲ 4,391	剰余金	325,611
信託土地	88,512,726	当期末処分利益	325,611
無形固定資産	874	純資産合計	50,325,611
ソフトウェア	874	負債純資産合計	109,303,473
投資その他の資産	15,394		
差入敷金及び保証金	10,000		
長期前払費用	5,383		
繰延税金資産	10		
資産合計	109,303,473		

損益計算書 (2020年9月1日～2021年2月28日)	
営業収益	1,214,065
賃貸事業収入	1,211,834
その他賃貸事業収入	2,231
営業費用	781,331
賃貸事業費用	655,828
資産運用報酬	86,429
資産保管及び一般事務委託手数料	12,617
役員報酬	3,600
その他営業費用	22,856
営業利益	432,733
営業外収益	498
受取利息	16
未払分配金戻入	482
営業外費用	107,002
支払利息	106,981
その他	20
経常利益	326,229
税引前当期純利益	326,229
法人税、住民税及び事業税	826
法人税等調整額	7
当期純利益	325,395
前期繰越利益	215
当期末処分利益	325,611

物件収支（第10期）

項目	シャングリ・ラ ホテル 東京	ヒルトン小田原 リゾート&スパ	コートヤード・バイ・ マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・ マリオット 新大阪ステーション	ホテルザンルート プラザ新宿	ポートフォリオ 合計
	第10期	第10期	第10期	第10期	第10期	第10期
運用期間 (自)	2020年9月1日	2020年9月1日	2020年9月1日	2020年9月1日	2020年9月1日	2020年9月1日
(至)	2021年2月28日	2021年2月28日	2021年2月28日	2021年2月28日	2021年2月28日	2021年2月28日
運用日数 (日)	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収支（千円）						
不動産賃貸事業収益 ①	353,853	160,199	16,442	31,233	652,336	1,214,065
不動産賃料収入	353,853	157,967	16,442	31,233	652,336	1,211,834
その他収入	-	2,231	-	-	-	2,231
不動産賃貸事業費用 ②	240,827	95,473	72,478	70,596	176,453	655,828
公租公課	129,765	45,163	23,895	14,745	66,788	280,357
損害保険料	1,507	1,758	394	709	1,024	5,394
修繕費	-	363	3,098	1,859	-	5,321
減価償却費 ③	109,355	48,038	44,888	53,082	108,440	363,805
その他	200	150	200	200	200	950
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	113,026	64,726	▲ 56,035	▲ 39,362	475,882	558,237
NOI ⑤=④+③	222,381	112,764	▲ 11,147	13,719	584,323	922,042
NOI利回り（年換算） (注)	1.1%	3.5%	-	0.2%	4.1%	1.7%
取得価格 (百万円)	42,000	6,500	13,800	17,600	28,600	108,500

(注) 第10期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

(2021年2月末現在)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
短期	三菱UFJ銀行	975	基準金利(注)+0.20%	2020年8月31日	2021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%	2020年8月31日	2021年8月31日	
	三井住友銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2020年8月31日	2021年8月31日	
	三井住友信託銀行	500	基準金利(注)+0.20%	2020年8月31日	2021年8月31日	
	三井住友銀行	1,500	基準金利(注)+0.19%	2020年8月31日	2021年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,500	基準金利(注)+0.19%	2020年8月31日	2021年8月31日	
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.19%	2020年8月31日	2021年8月31日	
	小計	5,975				
長期	三井住友信託銀行	2,000	0.35158%	2018年11月30日	2021年8月31日	期限一括返済 無担保・無保証 固定金利
	みずほ銀行	1,000	0.35158%	2018年11月30日	2021年8月31日	
	三井住友銀行	1,000	0.35158%	2018年11月30日	2021年8月31日	
	三井住友信託銀行	3,000	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	
	三菱UFJ銀行	3,000	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	
	日本政策投資銀行	1,500	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	
	三井住友銀行	2,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	みずほ銀行	1,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	信金中央金庫	1,000	0.42661%	2018年11月30日	2022年8月31日	
	みずほ信託銀行	2,000	0.25750%	2019年11月29日	2022年8月31日	
	三井住友信託銀行	500	0.53250%	2017年11月30日	2022年11月30日	
	三菱UFJ銀行	500	0.53250%	2017年11月30日	2022年11月30日	
	三井住友銀行	5,500	0.28250%	2019年11月29日	2023年2月28日	
	日本生命保険	1,000	0.55565%	2017年11月30日	2023年5月31日	
	みずほ銀行	1,000	0.49909%	2018年11月30日	2023年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,000	0.49909%	2018年11月30日	2023年8月31日	
	三菱UFJ銀行	1,000	0.49909%	2018年11月30日	2023年8月31日	
	みずほ銀行	2,000	0.63750%	2016年11月30日	2023年11月30日	
	三井住友銀行	2,000	0.63750%	2016年11月30日	2023年11月30日	
	日本政策投資銀行	1,500	0.63750%	2016年11月30日	2023年11月30日	
	みずほ銀行	1,000	0.30000%	2020年11月30日	2023年11月30日	
	三井住友銀行	1,000	0.30000%	2020年11月30日	2023年11月30日	
	りそな銀行	1,000	0.29000%	2020年11月30日	2023年11月30日	
	みずほ銀行	2,000	0.33250%	2019年11月29日	2024年2月29日	
	みずほ銀行	5,000	0.35750%	2019年11月29日	2024年8月30日	
	信金中央金庫	1,000	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	
	日本政策投資銀行	500	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日	
みずほ信託銀行	500	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日		
りそな銀行	500	0.29880%	2019年9月2日	2025年8月29日		
みずほ銀行	1,000	0.36000%	2019年9月2日	2026年8月31日		
	小計	48,000				
	合計	53,975				

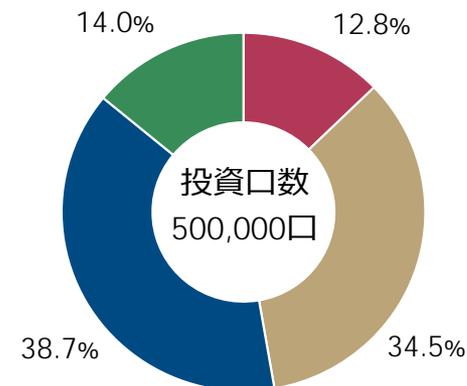
(注)「基準金利」は全銀協1か月日本円11BORです。

2021年2月期(第10期)中に実行した借入れ

投資主構成

（2021年2月末現在）

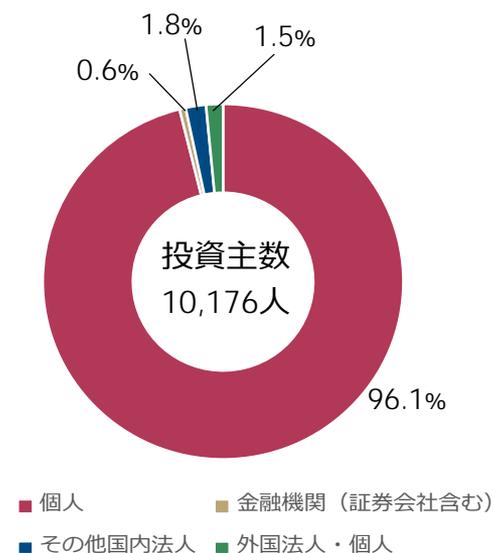
	個人	金融機関 （証券会社含む）	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数（口）	63,775	172,578	193,541	70,106	500,000
	12.8%	34.5%	38.7%	14.0%	100%
投資主数（人）	9,781	56	185	154	10,176
	96.1%	0.6%	1.8%	1.5%	100%



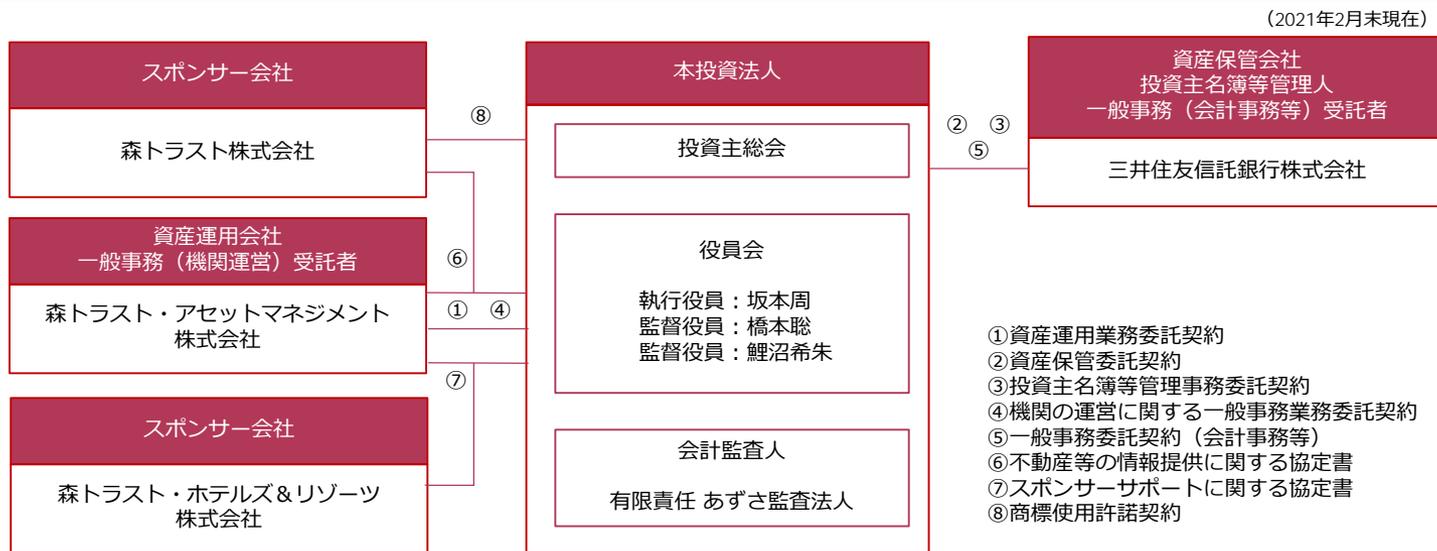
主要な投資主の状況（上位10社）

（2021年2月末現在）

名称	所有投資口数 （口）	所有比率 （%）
株式会社森トラスト・ホールディングス	184,000	36.8%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	75,054	15.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	48,357	9.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,281	2.5%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,746	1.7%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	7,819	1.6%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,738	0.9%
株式会社中国銀行	4,061	0.8%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,724	0.7%
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	3,482	0.7%
合計（上位10社）	352,262	70.5%



投資法人の概要



資産運用会社の概要

(2021年2月末現在)

運用会社名	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	
株主構成	森トラスト株式会社	95%
	森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	5%
登録・免許等	金融商品取引業者登録：関東財務局長（金商）第407号 総合不動産投資顧問業者登録：国土交通大臣第000001号 宅地建物取引業免許：国土交通大臣（5）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