



**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11期 (2021年8月期) 決算説明会資料

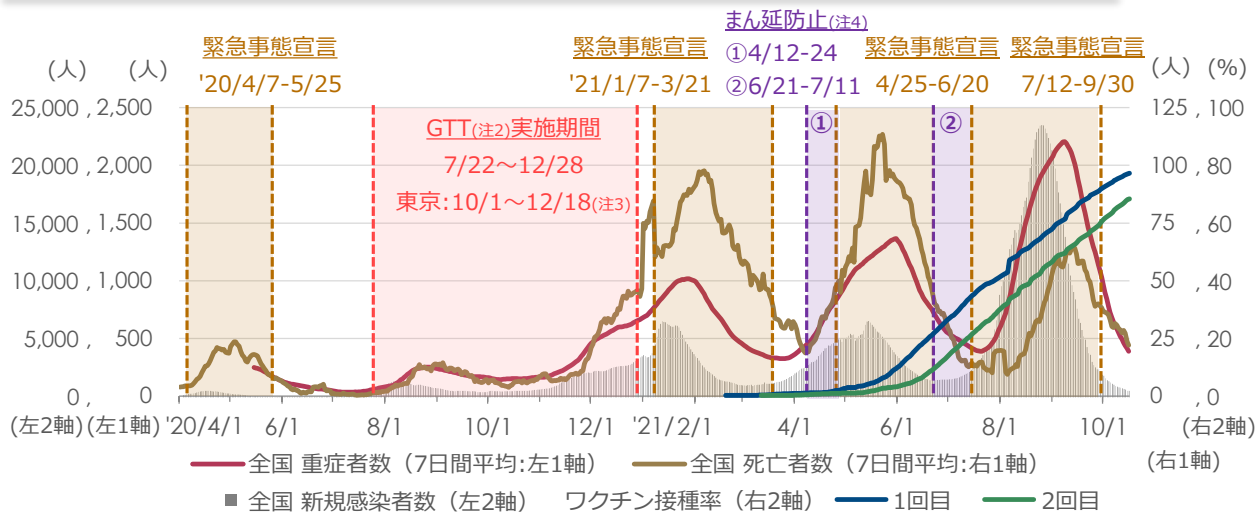
資産運用会社

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

# 目次

■ 新型コロナウイルス感染症に関する日本・海外の状況	3	■ 森トラスト・ホテルリート投資法人の概要	
■ 第11期（2021年8月期）決算概要		森トラスト・ホテルリート投資法人の特徴	17
運用ハイライト	5	基本理念・投資方針	18
第11期（2021年8月期）決算概要	6	ポートフォリオの構築方針	19
コートヤード東京の一部譲渡（準共有持分5.5%）について	7	ポートフォリオ一覧	20
第11期（2021年8月期）個別物件運営実績【対前年同期】	8	ポートフォリオ一覧（2）	21
第11期（2021年8月期）個別物件運営実績【対前期】	9	ポートフォリオの特徴	22
ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析	10	森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル	23
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	11	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	24
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	12	ESGへの取り組み（1）	25
期末不動産鑑定評価額（第11期）	13	ESGへの取り組み（2）	26
第12期（2022年2月期）業績予想について	14		
財務の状況	15	■ APPENDIX	
		ポートフォリオ概要	28
		（参考）各物件の営業状況	33
		貸借対照表・損益計算書（第11期）	34
		物件収支（第11期）	35
		有利子負債一覧	36
		投資主の状況（第11期末）	37
		投資法人・資産運用会社の概要	38
		Disclaimer・連絡先	39

## 日本における新型コロナウイルス感染状況と各種制限緩和の状況



## 日本での行動制限・入国制限の緩和状況

- ✓ 11月からの本格的な行動制限緩和に向け、ワクチン接種証明や陰性証明を利用した実証実験が官公庁指定ホテルや複数自治体で開始
- ✓ '21/1のビズネストラック等の運用停止以降、全世界からの新規入国停止措置が継続するも、10/1からワクチン接種証明を条件に制限緩和
  - ① 自宅等での隔離期間を14日間から10日間へ短縮
  - ② (一部の指定国からの入国に対する)3日間の指定宿泊施設での待機(隔離)の免除

(注1) 厚生労働省及びOur World in Dataの情報をもとに本資産運用会社が加工して作成。グラフ上部の緊急事態宣言等は、東京都への発出状況を記載しています。  
 (注2) 「GTT」とは「Go To トラベル」のことを指します。  
 (注3) 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4) 「まん延防止」とは「まん延防止等重点措置」のことを指します。

## ウィズコロナに向けた海外での行動制限・入国制限の緩和状況

### アメリカ

- ✓ '21春頃から、ワクチン接種を条件に、州跨ぎの移動に対する隔離義務が順次撤廃。国内旅行の際の検査及び自主隔離は不要とされている
- ✓ 11/8以降、ワクチン接種証明を条件に、33か国からの外国人旅行者の入国を解禁(隔離不要)

### イギリス

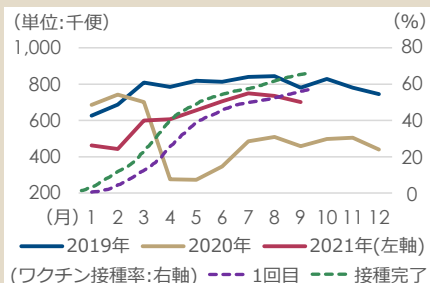
- ✓ 5/17から国内旅行、7/17から海外旅行が解禁
  - ✓ 10/4からは、世界各国のリスク分類を3区分(赤/黄/緑)から2区分(赤/赤以外)に簡素化。レッドリスト(注1)以外の国からの入国の場合、ワクチン接種証明を条件に隔離を免除
- (注1) リスク分類において「赤」に指定された国々

### オーストラリア (注2) ニューサウスウェールズ州

- ✓ 最大都市シドニーがあるNSW州(注2)では、ワクチン接種率70%を達成、10/11から外出制限令を解除。12月以降、国内旅行一部解禁を計画
- ✓ ワクチン接種率が80%を超えた場合は、ワクチン接種完了を条件に出国制限の解除、ニュージーランド等近隣諸国との間での隔離なし渡航(トラベルバブル)の再開を検討

ワクチン接種を条件としつつ、行動制限緩和、隔離免除の動きが見られ、感染症対策と経済回復の両立を狙うウィズコロナの時代へ

### (参考) 米国における国内フライト数の推移



(出所) 米国運輸省・連邦航空局(FAA)の統計データ及びOur World in Dataより本資産運用会社作成

### シンガポール

- ✓ 9/18からワクチン接種証明を条件に、指定国からの入国後の隔離を免除する“Vaccinated Travel Lanes”(VTLs)を開始
- ✓ 10/19から米国や英国等8か国がVTLsに追加

# 第11期（2021年8月期）決算概要

---

## 1口当たり分配金

第11期（2021年8月期）実績

2,412円  
(予想比+4円)

営業収益	2,110百万円（予想比+0百万円）
不動産賃貸事業損益	1,197百万円（予想比+0百万円）
NOI	1,562百万円（予想比+0百万円）
当期純利益	1,206百万円（予想比+2百万円）

### Asset

物件数	5 物件
資産規模 (注1)	1,077 億円
鑑定評価額	1,231 億円
含み益 (注2)	180 億円
NOI利回り (注3)	2.9 %
償却後利回り (注4)	2.2 %
客室数	1,469 室

### Debt

有利子負債	539 億円
LTV (注5)	48.9 %
固定借入比率	88.9 %
平均利率	0.42 %
平均借入残存期間	1.8 年

### Equity

NAV (注6)	680 億円
1口当たりNAV (注7)	136,175 円
時価総額 (注8)	672 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11期NOI (年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第11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

分配金実績：2,412円（予想比 +4円）

（百万円）

項目	第11期 (2021年8月期) 実績	第11期 (2021年8月期) 予想	差異	第9期 (2020年8月期) 実績	差異
営業収益	2,110	2,110	0	1,770	339
不動産賃貸事業収益 ①	1,849	1,849	0	1,770	78
シャングリ・ラ	362	362	-	646	▲ 284
ヒルトン小田原	159	159	0	204	▲ 44
コートヤード東京	276	276	-	132	143
コートヤード新大阪	397	397	-	134	262
サンルート	652	652	-	652	-
不動産等売却益	261	261	0	-	261
営業費用	795	797	▲ 1	782	12
不動産賃貸事業費用 ②	651	651	▲ 0	651	0
(うち減価償却費) ③	364	364	▲ 0	362	1
その他営業費用	143	145	▲ 1	131	12
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,197	1,197	0	1,119	77
NOI ④+③	1,562	1,561	0	1,482	79
営業利益	1,315	1,313	2	988	326
経常利益	1,207	1,204	2	881	325
当期純利益	1,206	1,203	2	880	325
分配金総額	1,206	1,204	2	880	325
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	2,412	2,408	4	1,761	651

## 主な差異要因

（第11期予想比）

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+0百万円
シャングリ・ラ	差異なし
ヒルトン小田原	+0百万円
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	
その他営業費用	▲1百万円

（第9期（前年同期）実績比）

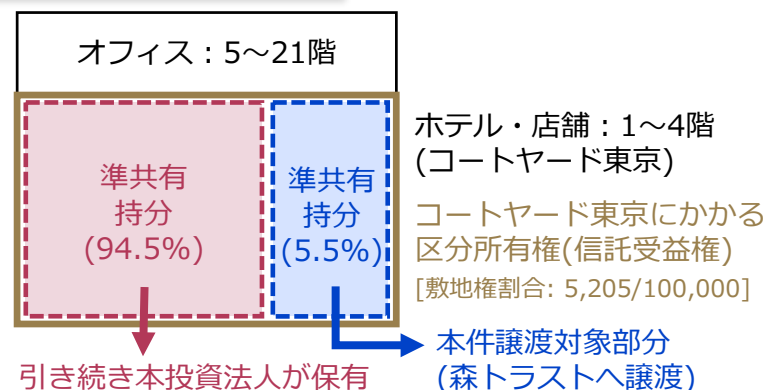
■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	78百万円
シャングリ・ラ	▲284百万円
ヒルトン小田原	▲44百万円
コートヤード東京	+143百万円
コートヤード新大阪	+262百万円
サンルート	固定賃料のため、差異なし
不動産等売却益	+261百万円
コートヤード東京	+261百万円
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	+0百万円
公租公課の減少	▲2百万円
減価償却費の増加	+1百万円
その他営業費用	+12百万円
総会関連費用	+7百万円
その他	+4百万円
■ 営業外収益	
未払分配金戻入	▲2百万円
■ 営業外費用	
支払利息の減少	▲1百万円

# コートヤード東京の一部譲渡(準共有持分5.5%)について

## 本件譲渡の概要

① 譲渡対象資産	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (信託受益権の準共有持分5.5%)
② 譲渡先	森トラスト株式会社
③ 譲渡価格	1,001百万円
④ 鑑定評価額 (2021年7月末時点)	1,001百万円
⑤ 帳簿価額 (本件譲渡時点)	738百万円
⑥ 不動産売却益計上額 (2021年8月期)	261百万円
⑦ 譲渡日	2021年8月31日

## 京橋トラストタワー概念図



## 本件譲渡の経緯

- コロナ禍の影響を受けた営業利益の減少等により、本投資法人のSDSCR値が基準値を下回っている状態（財務制限条項への抵触状態）のため、不動産売却益を計上し、財務制限条項への抵触状態を解消することを目的として、本件譲渡を実施
- 資産規模の減少及び今後の分配金への影響を最小限に抑えるため、本投資法人の保有物件のうち、相対的に大きな含み益を有するコートヤード東京の一部（信託受益権の準共有持分5.5%）を譲渡
- 本投資法人が本物件の譲渡を企図する場合に、購入に係る優先交渉権を付していた森トラストを譲渡先に選定。森トラストグループによる強力なスポンサーサポートにより、今後のホテル業績の回復を前提とした鑑定評価額での譲渡を実施

## 本件譲渡による効果

- SDSCR値の回復による財務制限条項への抵触状態の解消
- 取引金融機関とのリレーションシップのさらなる強化、コロナ禍に対処する協力体制の継続
- 不動産売却益計上による2021年8月期分配金の上昇  
(+510円程度の寄与)

## 本件譲渡による今後の分配金への影響

- 今後の分配金水準への影響は限定的であり、従前から年間2,300円程度としている最低年間分配金水準は維持される見込み
- コロナ禍の影響を受ける前の巡行状態における影響を試算した場合でも、分配金全体の1%程度の下落に留まり、影響は軽微

(注1)「SDSCR値」とは、本投資法人と取引金融機関との間の借入契約上の取り決め（財務制限条項）により計算される、一定のストレスシナリオにおける元金支払能力を判定する指標のことをいいます。(注2)「最低年間分配金水準」とは、変動賃料を採用する4物件（シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪）の賃料が0となり、最低保証賃料及び固定賃料のみを本投資法人が受領する場合に試算される年間の分配金水準のことをいいます。(注3)「コロナ禍前の影響を受ける前の巡行状態」とは、本投資法人の業績が、コロナ禍前における想定巡行分配金水準(注4)に達している状態のことをいいます。(注4)「コロナ禍前における想定巡行分配金水準」とは、ヒルトン小田原取得前の2019年8月期の本投資法人の賃料等の営業収益に、2019年9月2日に取得したヒルトン小田原の2020年2月期の賃料を加味して算出した、想定巡行営業収益を元に試算される分配金水準のことをいいます。

# 第11期 (2021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 (SL)

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料 (百万円)
最低保証賃料との差額 (百万円)

第9期(運用期間: 2020年3月1日~2020年8月31日)

2019年		2020年				第9期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2020年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
176	178	134	90	46	19	646
-						-

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年		2021年				第11期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2021年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
94	80	28	32	54	61	351
11						11

## ■ ヒルトン小田原リゾート&スパ (HO)

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料 (百万円)

第9期(運用期間: 2020年3月1日~2020年8月31日)

2019年1月~2019年12月						第9期 合計
2020年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
33	33	33	33	33	33	204

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年1月~2020年12月						第11期 合計
2021年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
26	26	26	26	26	26	159

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (CYT)

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

賃料算出基準月
客室稼働率 (%)
平均客室単価 (ADR) (円)
RevPAR (円)
賃料計上月
賃料 (百万円)
最低保証賃料との差額 (百万円)

第9期(運用期間: 2020年3月1日~2020年8月31日)

2019年		2020年				第9期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
90.6%	83.4%	58.0%	19.0%	25.3%	29.0%	
25,369	25,638	26,885	17,871	14,486	13,887	20,692
22,974	21,371	15,593	3,390	3,667	4,034	11,884
2020年						第9期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
57	50	24	0	0	0	132
-						-

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年		2021年				第11期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
39.5%	22.4%	29.6%	36.7%	36.6%	17.6%	
14,548	13,929	14,016	14,450	14,446	13,322	14,122
5,741	3,124	4,151	5,305	5,294	2,351	4,336
2021年						第11期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
4	0	0	9	0	0	14
262						262

## ■ 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
客室稼働率 (%)
平均客室単価 (ADR) (円)
RevPAR (円)
賃料計上月
賃料 (百万円)
最低保証賃料との差額 (百万円)

2019年		2020年				第9期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
95.9%	78.5%	58.6%	26.8%	9.6%	11.3%	
18,447	17,301	15,862	15,330	14,133	13,647	15,786
17,683	13,575	9,289	4,102	1,352	1,539	7,913
2020年						第9期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
65	35	13	0	0	0	114
20						20

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年		2021年				第11期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
21.2%	13.7%	21.2%	30.5%	19.6%	12.5%	
16,599	16,409	16,130	15,910	15,585	15,728	16,059
3,525	2,251	3,424	4,851	3,062	1,958	3,180
2021年						第11期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
1	0	0	10	0	0	11
385						385

(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11期における賃料算出基準期間は2020年1月~2020年12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) CYTについて、2020年10月から2021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286百万円発生したため、第11期の賃料に262百万円が、第12期の賃料に23百万円(このうち、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額は22百万円)が、それぞれ加算されます。

(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。また、2020年10月から2021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420百万円発生したため、第11期の賃料に385百万円が、第12期の賃料に35百万円が、それぞれ加算されます。



# 第11期 (2021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 (SL)

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料 (百万円)
最低保証賃料との差額 (百万円)

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	
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
19	24	30	40	44	71	229	
124							124

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年			2021年				第11期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月		
2021年							
3月	4月	5月	6月	7月	8月		
94	80	28	32	54	61	351	
11						11	

## ■ ヒルトン小田原リゾート&スパ (HO)

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料 (百万円)

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		
26	26	26	26	26	26	160	

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年1月~2020年12月							第11期 合計
2021年							
3月	4月	5月	6月	7月	8月		
26	26	26	26	26	26	159	

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (CYT)

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

賃料算出基準月
客室稼働率 (%)
平均客室単価 (ADR) (円)
RevPAR (円)
賃料計上月
賃料 (百万円)
最低保証賃料との差額 (百万円)

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	
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	
-							-

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

第11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年	2021年					第11期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
39.5%	22.4%	29.6%	36.7%	36.6%	17.6%	30.4%
14,548	13,929	14,016	14,450	14,446	13,322	14,122
5,741	3,124	4,151	5,305	5,294	2,351	4,336
2021年						第11期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
4	0	0	9	0	0	14
262						262

## ■ コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション (CYO)

第10期(運用期間: 2020年9月1日~2021年2月28日)

賃料算出基準月
客室稼働率 (%)
平均客室単価 (ADR) (円)
RevPAR (円)
賃料計上月
賃料 (百万円)
最低保証賃料との差額 (百万円)

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	
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11期(運用期間: 2021年3月1日~2021年8月31日)

2020年	2021年					第11期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
21.2%	13.7%	21.2%	30.5%	19.6%	12.5%	19.8%
16,599	16,409	16,130	15,910	15,585	15,728	16,059
3,525	2,251	3,424	4,851	3,062	1,958	3,180
2021年						第11期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
1	0	0	10	0	0	11
385						385

(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10期における賃料算出基準期間は2019年7月~2020年6月、第11期における賃料算出基準期間は2020年1月~2020年12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。

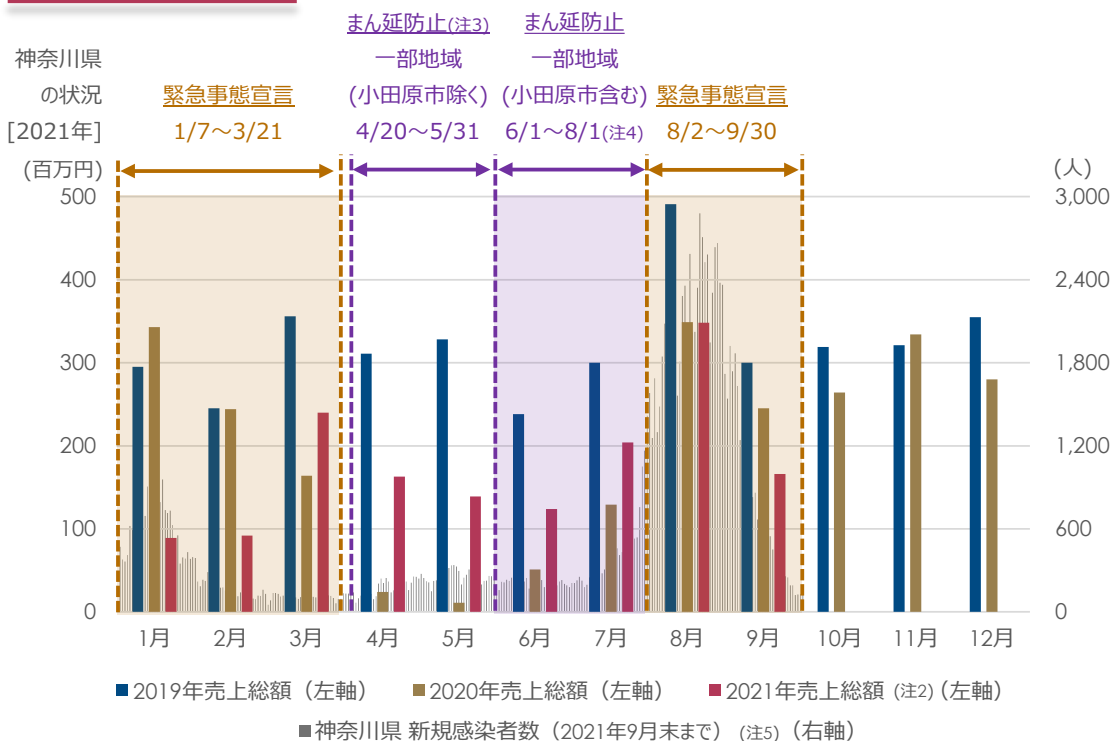
(注4) SLについて、2020年4月から2021年3月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が135百万円発生したため、第10期の賃料に124百万円が、第11期の賃料に11百万円が、それぞれ加算されます。

(注5) CYTについて、2020年10月から2021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286百万円発生したため、第11期の賃料に262百万円が、第12期の賃料に23百万円(このうち、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額は22百万円)が、それぞれ加算されます。

(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。また、2020年10月から2021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420百万円発生したため、第11期の賃料に385百万円が、第12期の賃料に35百万円が、それぞれ加算されます。

- 2021年3月以降、首都圏において緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が発出されていたが、ウィズコロナの行動様式が浸透し始めたことにより、売上総額においてはコロナ禍後の前年同期実績を超過
- 4月下旬、約60㎡の和洋スイートルームに「Pure wellness room」を導入し、高品質な空気環境を実現した特別な客室として販売を開始することで、客室単価の向上に寄与
- ゴールデンウィークに「ドッグフレンドリールーム」を2室から4室へ増室し、ホームページ等を通じて魅力をアピールすることで、愛犬と一緒にホテルステイを楽しみたいという需要を取り込み、集客力を向上

## 主要指標の推移



## 第11期賃料(注1)

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

## 第12期賃料

賃料算出基準期間	2020年7月~2021年6月					
賃料計上月	2021年				2022年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料 (百万円)	27	27	27	27	27	27

## (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

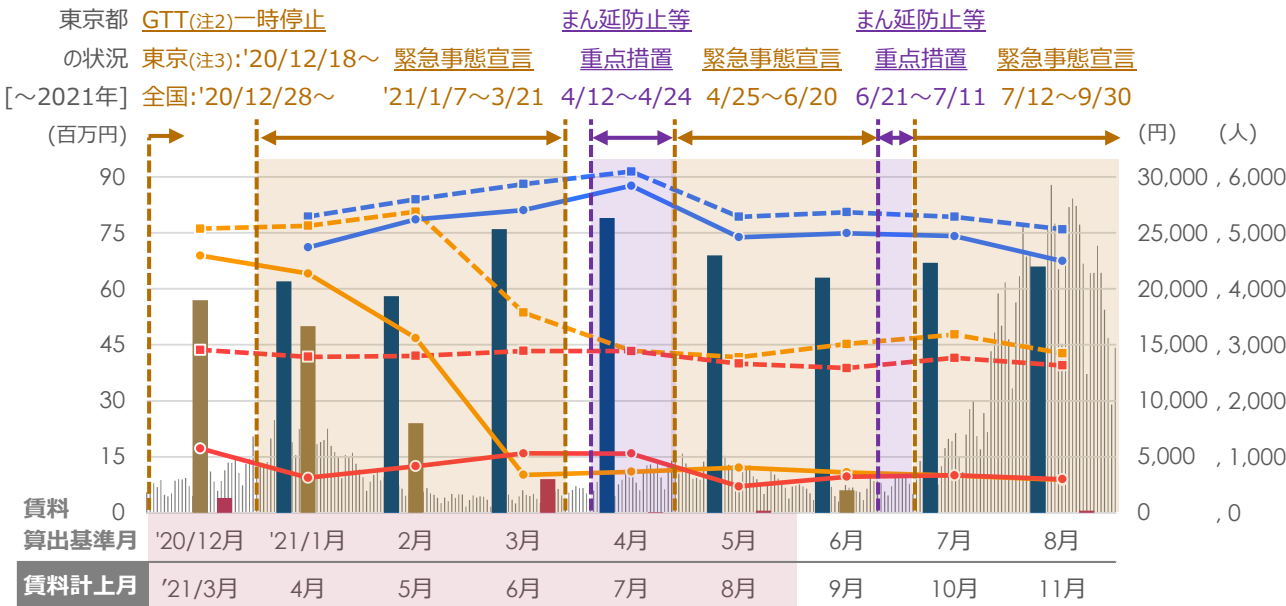
偶数決算期 (2月期) : 前年7月から当年6月までの12か月間

年	2020年												2021年												2022年	
	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8期			第9期			第10期			第11期			第12期													
賃料算出基準期間	第11期基準利益 (12か月平均)												第12期基準利益 (12か月平均)													
賃料													第11期賃料												第12期賃料	

(注1) 「賃料」は、賃貸借契約書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。)に係る売上の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。(注3) 「まん延防止」とは「まん延防止等重点措置」のことを指します。以下同じです。(注4) 小田原市へのまん延防止等重点措置の適用期間は、2021年7月12日~21日を除きます。(注5) NHKの情報を元に、本資産運用会社が加工して作成

- 1月から8月の期間は、緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が繰り返され、売上は低調に推移
- 宿泊部門では、森トラストグループが運営する法人会員制倶楽部「ラフォーレ倶楽部」の会員からの予約の利便性を向上
- 料飲部門では、オフィスワーカー向けのテイクアウト販売・企業へのケータリング、テラス席の活用等、東京都の制限（時短営業・アルコールの提供制限等）の中、コロナ禍の限られた需要獲得のための営業施策を実施

## 主要指標の推移



本投資法人第11期

- 2019年同月賃料 (左軸)
- 前年同月賃料 (左軸)
- 賃料 (左軸)
- 2019年同月ADR (右1軸)
- 前年同月ADR (右1軸)
- ADR (右1軸)
- 2019年同月RevPAR (右1軸)
- 前年同月RevPAR (右1軸)
- RevPAR (右1軸)
- 東京都 新規感染者数(注4) (右2軸)

第11期平均

客室稼働率	30.4%
平均客室単価(ADR)	14,122円
RevPAR	4,336円

賃料 第11期合計

第11期実績 (注1)	276 百万円
(賃料)	14 百万円
(最低保証賃料との差額)	262 百万円
第11期予想	276 百万円
差異	- 百万円

(注1) 2020年10月から2021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286百万円発生したため、第11期の賃料には262百万円が加算されています。なお、第12期の賃料には23百万円(このうち、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額は22百万円)が加算されます。

(注2) 「GTT」とは「Go To トラベル」のことを指します。

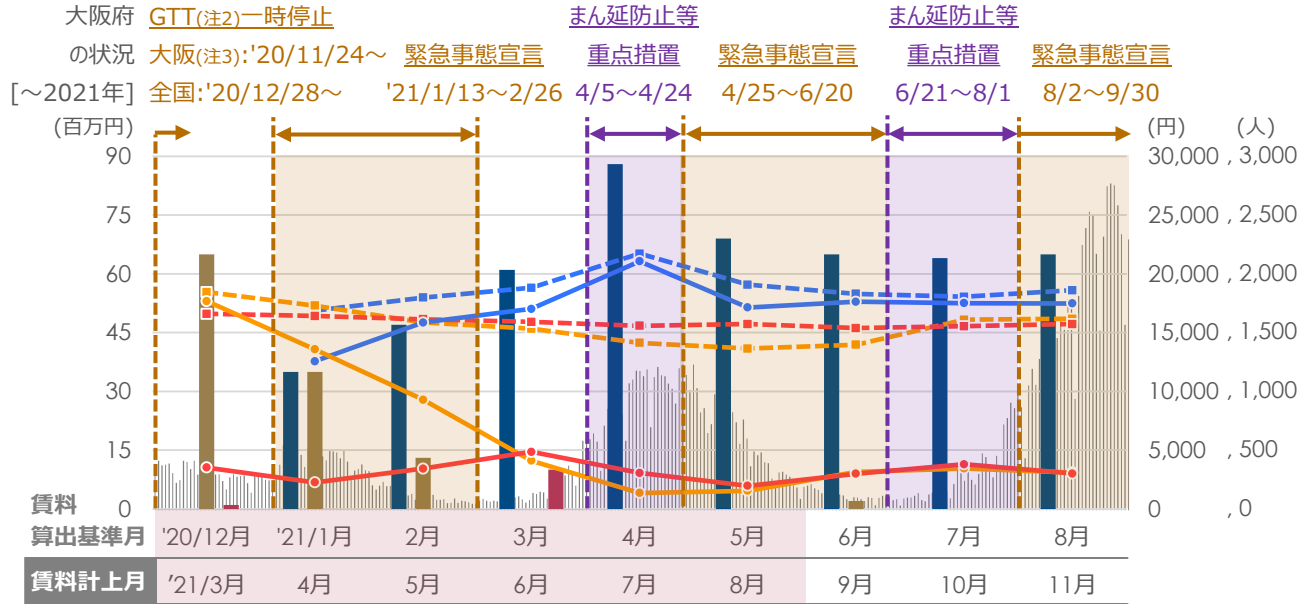
(注3) GTTを利用した東京都を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付

(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。

- 4月上旬にまん延防止等重点措置の適用がなされて以降、緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が繰り返され、売上は低調に推移
- 大阪府民に対してクーポン券を配布する等、観光事業の支援策として実施される「大阪いらっしやいキャンペーン2021」へ事業者として参加予定
- 新たな社会のニーズに対応すべく実施した「Pure wellness room」及び「WORK STATION PLAN」は、厳しい外部環境下においても、一定の需要を獲得

## 主要指標の推移



本投資法人第11期

- 2019年同月賃料 (左軸)
- 前年同月賃料 (左軸)
- 賃料 (左軸)
- 2019年同月ADR (右1軸)
- 前年同月ADR (右1軸)
- ADR (右1軸)
- 2019年同月RevPAR (右1軸)
- 前年同月RevPAR (右1軸)
- RevPAR (右1軸)
- 大阪府 新規感染者数(注4) (右2軸)

第11期平均

客室稼働率	19.8%
平均客室単価(ADR)	16,059円
RevPAR	3,180円

賃料 第11期合計

第11期実績 (注1)	397 百万円
(賃料)	11 百万円
(最低保証賃料との差額)	385 百万円
第11期予想	397 百万円
差異	- 百万円

(注1) 2020年10月から2021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420百万円発生したため、第11期の賃料には385百万円が加算されています。なお、第12期の賃料には35百万円が加算されます。

(注2) 「GTT」とは「Go To トラベル」のことを指します。

(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。

# 期末不動産鑑定評価額（第11期）

物件名称	鑑定評価機関	第11期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第11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10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%	41,169	8,330	42,000	49,500
ヒルトン小田原リゾート&スパ (注1)	株式会社 立地評価研究所	6,900	-	4.7%	-	4.5%	4.8%	6,442	457	6,500	6,900
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,199	▲ 1,001 (注3)	3.7%	-	3.4%	3.9%	12,687	4,511	13,041	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	17,300	▲ 500	4.2%	-	3.9%	4.4%	17,203	96	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	32,300	▲ 200	3.5%	-	3.3%	3.7%	27,607	4,692	28,600	32,500
合計	-	123,199	▲ 1,701	-	-	-	-	105,111	18,087	107,741	124,900

(注1) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る鑑定評価額、帳簿価額及び取得価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。

(注2) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る第11期末鑑定評価額、第11期末帳簿価額及び取得価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する数値を記載しています。

(注3) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの前期比減少額は、2021年8月31日付で準共有持分1,000分の55を譲渡したことに伴う差額の発生によるものであり、第11期末鑑定評価額と第10期末鑑定評価額の1,000分の945（本件譲渡後の本投資法人の準共有持分）に相当する数値との差はありません。



## 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

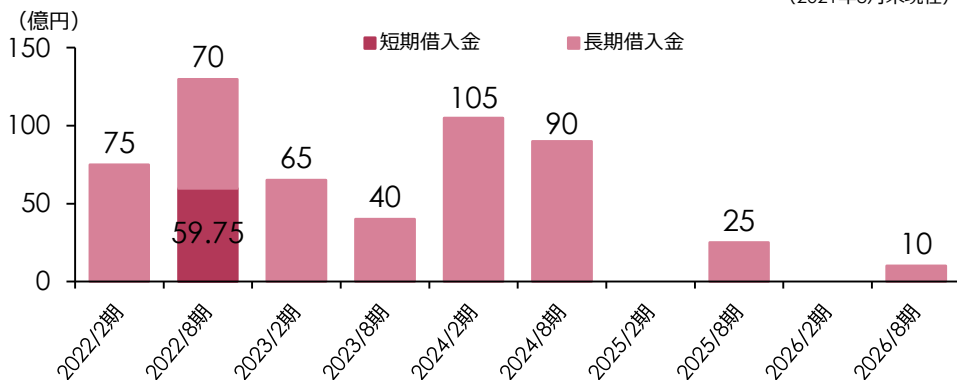
## 財務ハイライト

2021年8月末に財務制限条項への抵触状態を解消したうえで、同月末に99.75億円のリファイナンスを実施

- 物件一部譲渡に伴う営業利益高上げにより、財務制限条項への抵触状態を解消
- 期限が到来した長期借入金40億円及び短期借入金59.75億円を、同額・同借入期間にて同一の金融機関との間でリファイナンス

## 返済期日の分散状況

(2021年8月末現在)



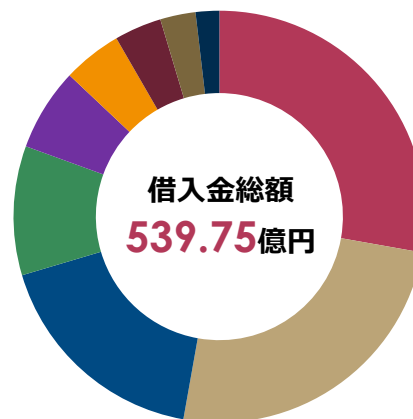
## 有利子負債の状況

項目	2021/2期末 (第10期末)	2021/8期末 (第11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)	49.4 %	48.9 %	▲0.5 pt
固定借入比率	88.9 %	88.9 %	-
平均利率	0.40 %	0.42 %	+0.02 pt
平均借入残存期間	2.0 年	1.8 年	▲0.2 年

## 借入先の分散状況

(2021年8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%

# 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

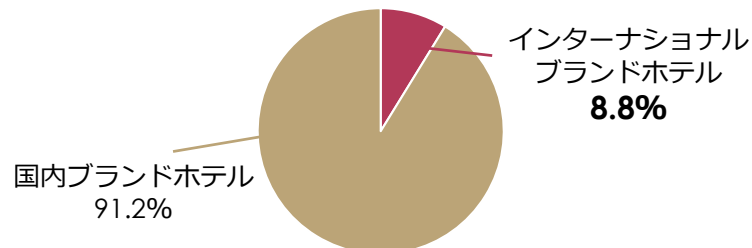
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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



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 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)

その他

- ミッドスケール  
客室面積 : 10~15㎡  
平均客室単価 : ~1万円
- エコノミー  
客室面積 : ~10㎡  
平均客室単価 : ~1万円

ポートフォリオ・ハイライト  
(2021年8月末現在)

物件数：5物件

取得価格合計：1,077億円

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	13,041	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 (注1)	200	163	150	332	624
ホテル運営形態	リース	MC (注2)	FC (注3)	FC (注3)	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&リゾーツ	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	相鉄ホテルマネジメント

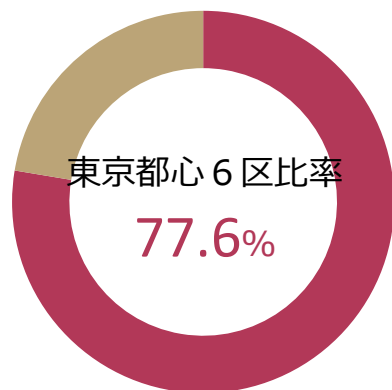
(注1) シャングリ・ラ ホテル 東京の客室数は販売可能客室を、それ以外の物件は各ホテル全体の総客室数（他の共有者又は準共有者の持分を含む場合があります）を記載しています。

(注2) 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。

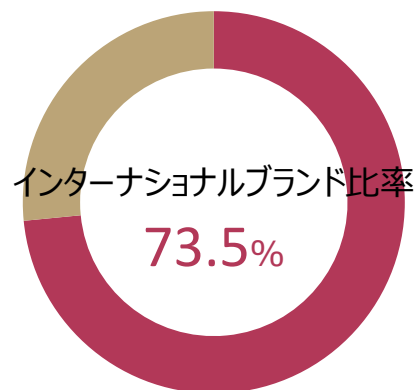
(注3) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。

# ポートフォリオ一覧 (2)

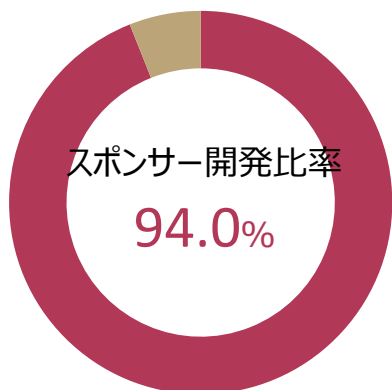
物件名称	シャングリ・ラ ホテル 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
契約期間	2016.9.1~2033.11.30	2019.9.2~2049.12.31	2016.9.16~2039.4.1	2016.9.16~2040.11.1	2007.8.20~2027.8.31
[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし
賃借人	森トラスト (マスターリース)	MT&ヒルトンホテル	森トラスト (マスターリース)	森トラスト (マスターリース)	相鉄ホテルマネジメント
[転借人]	Shangri-La Hotels Japan	-	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	-
賃料形態	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎決算期変動※) ※同一決算期中は一定	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	固定
変動賃料 算出基準	売上	利益	利益	利益	-
賃借借契約  賃料 イメージ	<p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 882,700,000円(注)</p> <p>売上</p>	<p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>利益</p>	<p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 292,950,000円(注)</p> <p>利益</p>	<p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 460,000,000円(注)</p> <p>利益</p>	<p>賃料</p> <p>年間固定賃料 1,304,673,360円</p>
	<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。なお、年間最低保証賃料には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額を記載しています。</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>	-



- ▶ 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

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)

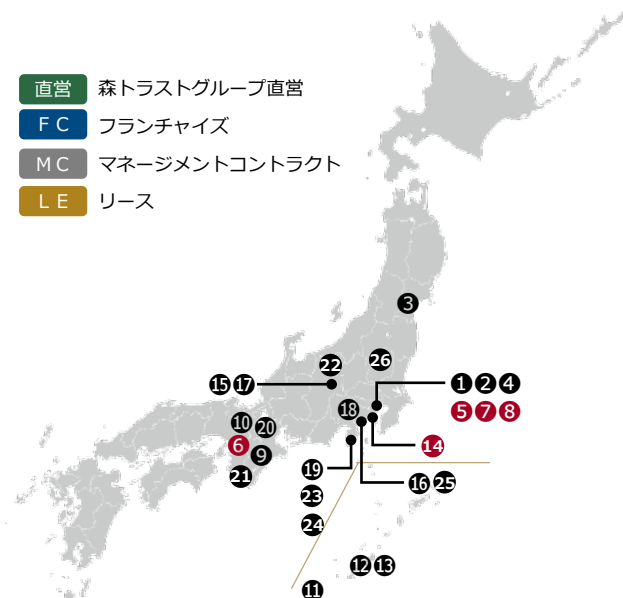
①	東京エディション虎ノ門	206室	MC
②	コンラッド東京	291室	MC
③	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
④	東京マリオットホテル	249室	FC
⑤	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
⑥	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	332室	FC
⑦	シャングリ・ラ ホテル 東京	200室	LE
⑧	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

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、2021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

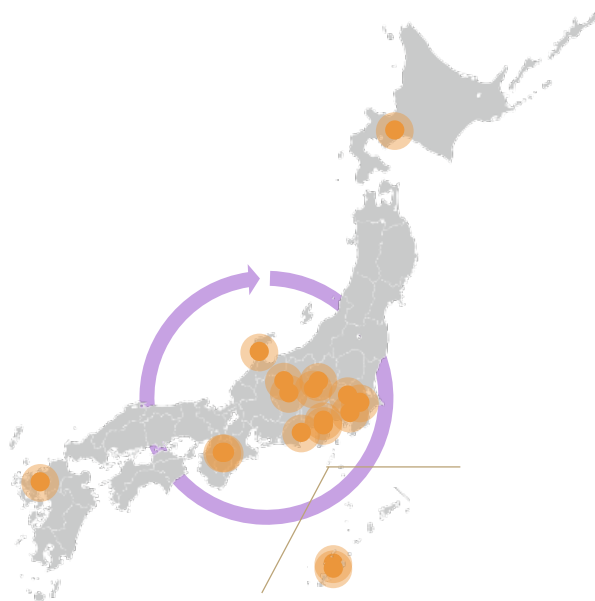
箱根強羅

熱海来宮

奈良吉城園

長崎南山手

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8月  
開業予定





## 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への取り組み推進
- 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. 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り組みを推進
- 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り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

## 当期の取り組み

### <外部評価>

- 2021年GRESBリアルエステイト評価の取得

・ GRESBレーティング：「3 Stars」

・ GRESB開示評価：「A」



### <環境>

- 環境パフォーマンス実績の開示

環境マネジメントシステムに基づいた環境パフォーマンス実績の開示を実施

### <社会>

- 地域社会への貢献

脱炭素型地域交通モデルへの貢献施策として、ヒルトン小田原リゾート&スパにて電気自動車用のカーシェアステーションを設置

### <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

## 環境への取り組み

### ■ 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

<外部評価取得物件>

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）

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

### ■ 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 (ベースライン)	2019年度	2020年度	増減 (ベースライン比)
エネルギー	消費量 (MWh)	31,023	29,188	20,955	-
	消費原単位 (MWh/m <sup>2</sup> )	0.349	0.329	0.236	▲32.5%
温室効果ガス	排出量 (t-CO <sub>2</sub> )	11,444	10,285	7,261	-
	排出原単位 (t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.129	0.116	0.082	▲36.6%
水	使用量 (m <sup>3</sup> )	306,996	280,465	143,644	-
	使用原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	3.457	3.158	1.617	▲53.2%
廃棄物	廃棄物量 (t)	1,169	1,119	415	-
	廃棄物原単位 (t/m <sup>2</sup> )	0.013	0.013	0.005	▲64.5%

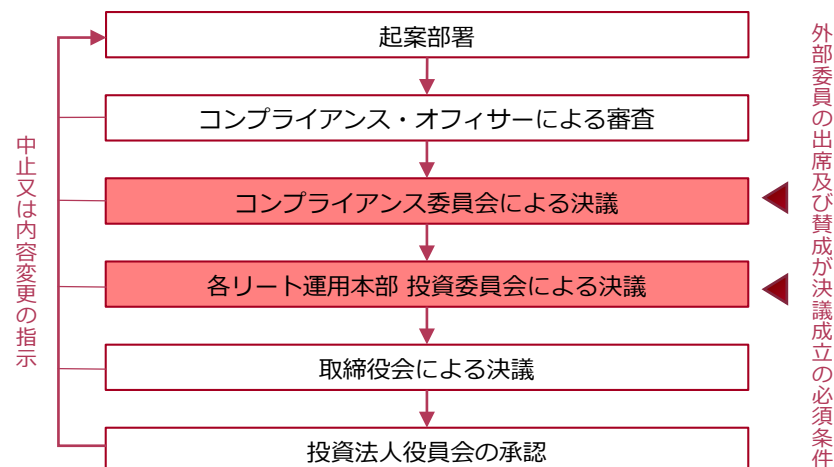
※集計は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間

※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しており、ポートフォリオの総量及び同一条件比較の数値となります。

## 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



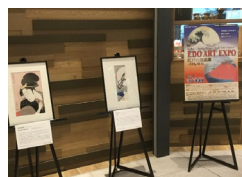
### ■ 投資主の利益とスポンサーの利益の一体化（セიმボート出資）

森トラストグループの所有比率 **36.8%** (2021年8月末現在)

## 社会への取り組み

### ■ 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)

## (参考) 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り組みを実施

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

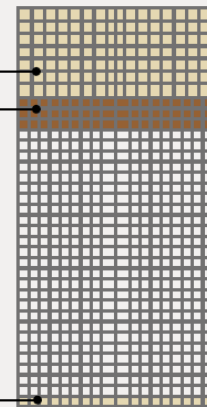
リース



[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



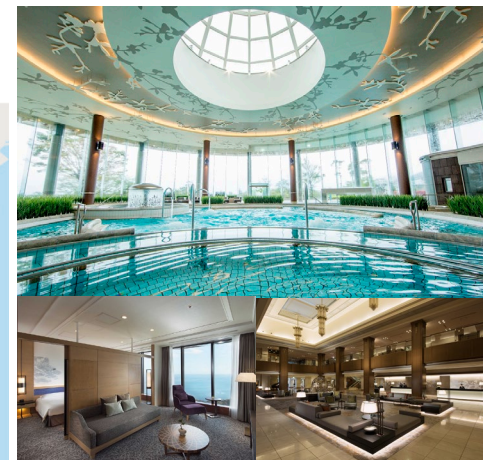
ラグジュアリー

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) ホテル全体の総客室数(他の準共有者の持分を含む)を記載しています。

## 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

森トラスト開発

階数 : 地下3階/地上21階 (注1)

客室数 : 150室 (注2)

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7,700軒以上のホテル  
会員1.5億人以上のマリオットグループの会員プログラム (注3)

(注1) 一棟の建物の階数を記載しています。

(注2) ホテル全体の総客室数（他の準共有者の持分を含む）を記載しています。

(注3) マリオット・インターナショナルのホームページ（2021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 **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

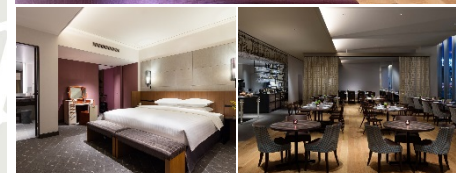
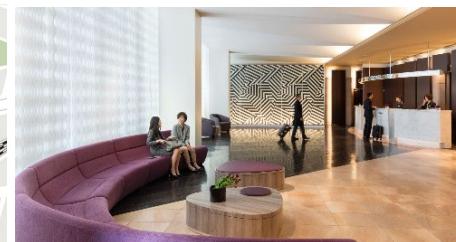
所在地 : 大阪市淀川区

森トラスト開発

階数 : 地上18階 (注1)

森トラスト  
グループ運営

客室数 : 332室 (注2)



### 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) ホテル全体の総客室数 (他の共有者の持分を含む) を記載しています。

## NO.5

### HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU

## ホテルサンルートプラザ新宿



HOTEL SUNROUTE PLAZA SHINJUKU

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

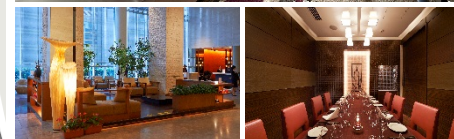
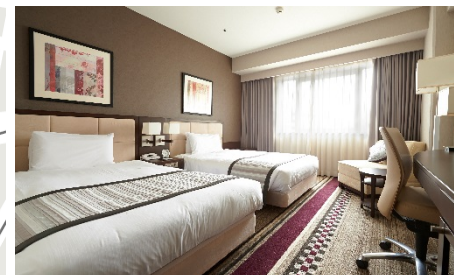
所在地 : 東京都渋谷区

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									
		10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
シャングリ・ラ	宿泊	通常営業												
	ロビーラウンジ	通常営業			時短営業									
	レストラン	時短営業 (休業日あり)												
ヒルトン小田原	宿泊	通常営業												
	レストラン	通常営業			時短営業	(ピュッフェ休止)		時短営業						
	プール・ジム等	通常営業			時短営業			通常営業			一部時短営業			通常営業
コートヤード東京	宿泊	通常営業												
	レストラン	時短営業+テイクアウト			(ディナー休止)				朝食のみ		時短+テイクアウト	(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	通常営業 (一部限定メニュー) +テイクアウト			(ディナー休止)			(ディナー再開)	(ディナー休止)		(ディナー再開)	(ディナー休止)	(ディナー再開)	(ディナー再開)
サンルート	宿泊	通常営業												
	レストラン		(ディナー再開)			朝食のみ			(ディナー再開)		(ディナー休止)		五輪関係貸切	(ディナー休止)

: 通常営業 ※コロナ対策あり
  : 一部制限あり

(単位:千円)

貸借対照表 (2021年8月31日)			
<b>流動資産</b>	5,237,639	<b>流動負債</b>	21,132,632
現金及び預金	3,647,252	営業未払金	116,524
信託現金及び信託預金	1,577,143	短期借入金	5,975,000
営業未収入金	1,752	1年内返済予定の長期借入金	14,500,000
前払費用	11,491	未払金	121,223
<b>固定資産</b>	105,122,166	未払費用	44,376
有形固定資産	105,111,187	未払分配金	2,687
機械及び装置	14,623	未払法人税等	949
減価償却累計額	▲ 1,601	未払消費税等	104,734
工具、器具及び備品	43,770	前受金	266,921
減価償却累計額	▲ 10,240	預り金	214
信託建物	20,463,851	<b>固定負債</b>	38,020,923
減価償却累計額	▲ 3,310,759	長期借入金	33,500,000
信託構築物	8,450	預り敷金及び保証金	4,520,923
減価償却累計額	▲ 5,142	<b>負債合計</b>	59,153,555
信託機械及び装置	5,034	<b>投資主資本</b>	51,206,250
減価償却累計額	▲ 1,002	出資総額	50,000,000
信託工具、器具及び備品	18,578	剰余金	1,206,250
減価償却累計額	▲ 5,689	当期末処分利益	1,206,250
信託土地	87,891,316	<b>純資産合計</b>	51,206,250
無形固定資産	549	<b>負債純資産合計</b>	110,359,806
ソフトウェア	549		
投資その他の資産	10,429		
差入敷金及び保証金	10,000		
長期前払費用	412		
繰延税金資産	16		
<b>資産合計</b>	110,359,806		

損益計算書 (2021年3月1日～2021年8月31日)	
<b>営業収益</b>	2,110,340
賃貸事業収入	1,846,776
その他賃貸事業収入	2,265
不動産等売却益	261,297
<b>営業費用</b>	795,271
賃貸事業費用	651,681
資産運用報酬	90,462
資産保管及び一般事務委託手数料	15,504
役員報酬	3,600
その他営業費用	34,023
<b>営業利益</b>	1,315,068
<b>営業外収益</b>	600
受取利息	15
未払分配金戻入	525
還付加算金	59
<b>営業外費用</b>	108,584
支払利息	108,544
その他	40
<b>経常利益</b>	1,207,084
<b>税引前当期純利益</b>	1,207,084
法人税、住民税及び事業税	951
法人税等調整額	▲ 6
<b>当期純利益</b>	1,206,139
前期繰越利益	111
<b>当期末処分利益</b>	1,206,250

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11期	第11期	第11期	第11期	第11期	第11期
運用期間 (自)	2021年3月1日	2021年3月1日	2021年3月1日	2021年3月1日	2021年3月1日	2021年3月1日
(至)	2021年8月31日	2021年8月31日	2021年8月31日	2021年8月31日	2021年8月31日	2021年8月31日
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
<b>不動産賃貸事業収支 (千円)</b>						
不動産賃貸事業収益 ①	362,638	159,942	276,436	397,688	652,336	1,849,042
不動産賃料収入	362,638	157,676	276,436	397,688	652,336	1,846,776
その他収入	-	2,265	-	-	-	2,265
不動産賃貸事業費用 ②	241,123	94,349	71,074	68,744	176,389	651,681
公租公課	129,721	43,598	24,237	13,964	66,711	278,233
損害保険料	1,525	1,787	399	718	1,037	5,468
修繕費	-	317	1,163	754	-	2,234
減価償却費 ③	109,676	48,496	45,073	53,107	108,440	364,794
その他	200	150	200	200	200	950
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	121,514	65,592	205,362	328,944	475,946	1,197,360
NOI ⑤=④+③	231,190	114,089	250,435	382,051	584,387	1,562,155
NOI利回り (年換算) (注1)	1.1%	3.5%	(注3) 3.6%	4.3%	4.1%	2.9%
取得価格 (百万円)	42,000	(注2) 6,500	(注4) 13,041	17,600	28,600	107,741

(注1) 第11期NOIの年換算値 ÷ 取得価格

(注2) ヒルトン小田原リゾート&スパの取得価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。

(注3) 2021年8月31日付で、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの準共有持分1,000分の55を譲渡したことに伴い、NOI利回りは保有期間で加重平均した取得価格をもとに算出しています。

(注4) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの取得価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する数値を記載しています。

(2021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	三菱UFJ銀行	975	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022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)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友信託銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友銀行	1,500	基準金利(注)+0.33%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,500	基準金利(注)+0.33%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.33%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	小計	5,975				
長期	三井住友信託銀行	3,000	0.49630%	2016年11月30日	2021年11月30日	期限一括返済 無担保・無保証 固定金利
	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	
	三井住友信託銀行	2,000	0.45000%	2021年8月31日	2024年8月30日	
	みずほ銀行	1,000	0.45000%	2021年8月31日	2024年8月30日	
	三井住友銀行	1,000	0.45000%	2021年8月31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				

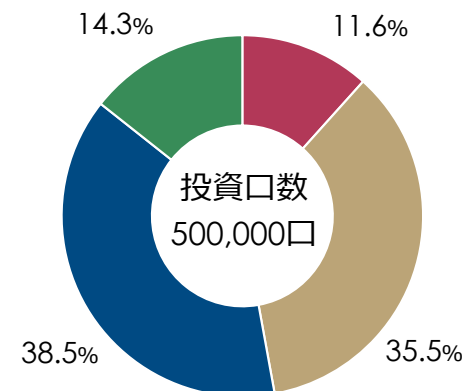
(注)「基準金利」は全銀協1か月日本円TIBORです。

2021年8月期(第11期)中に実行した借入れ

## 投資主構成

（2021年8月末現在）

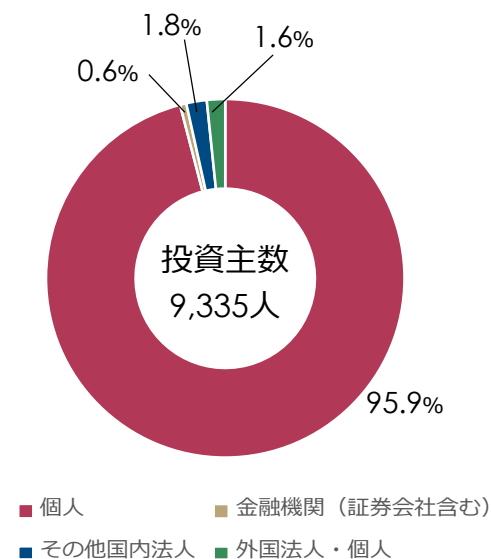
	個人	金融機関 （証券会社含む）	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数（口）	58,245	177,430	192,614	71,711	500,000
	11.6%	35.5%	38.5%	14.3%	100%
投資主数（人）	8,956	53	172	154	9,335
	95.9%	0.6%	1.8%	1.6%	100%



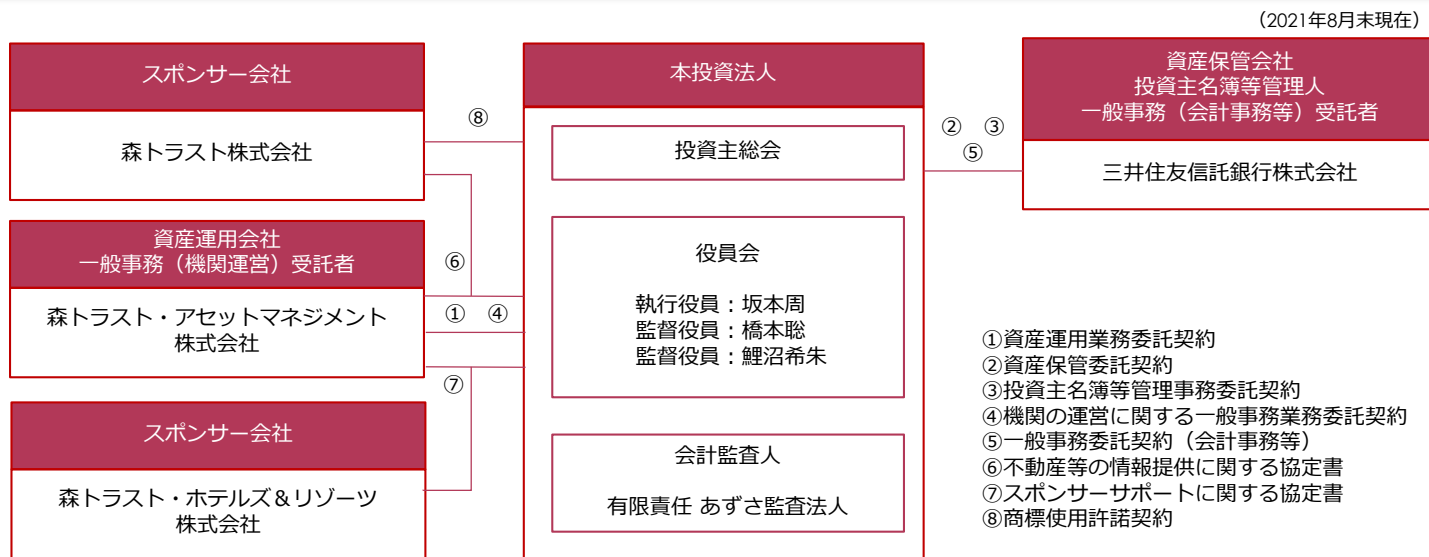
## 主要な投資主の状況（上位10社）

（2021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	184,000	36.8%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	77,787	15.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	48,364	9.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,749	2.5%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,111	2.0%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	8,653	1.7%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,767	1.0%
株式会社中国銀行	4,061	0.8%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,738	0.7%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,683	0.7%
合計（上位10社）	357,913	71.6%



## 投資法人の概要



## 資産運用会社の概要

(2021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（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