



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12期 (2022年2月期) 決算説明会資料

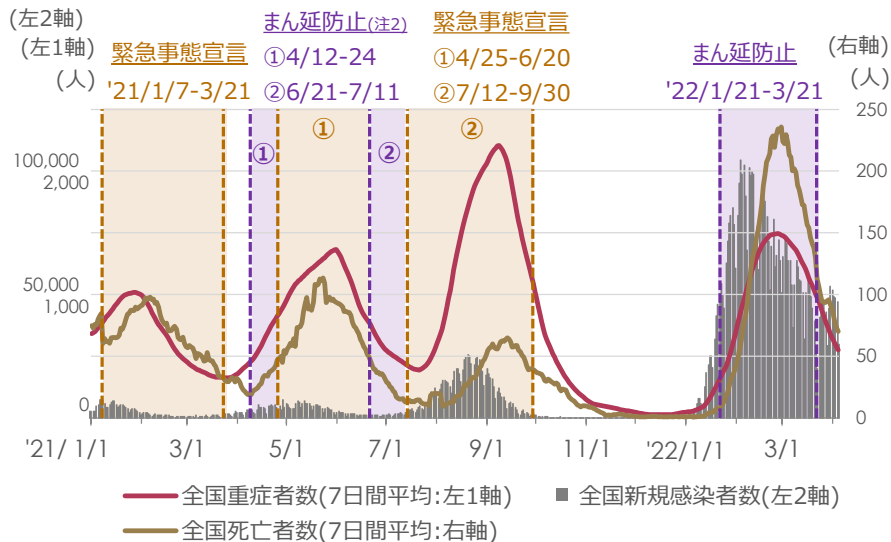
資産運用会社

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

目次

■ 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12期(2022年2月期)決算概要		森トラスト・ホテルリート投資法人の特徴	16
運用ハイライト	5	基本理念・投資方針	17
第12期(2022年2月期)決算概要	6	ポートフォリオの構築方針	18
第12期(2022年2月期)個別物件運営実績【対前年同期】	7	ポートフォリオ一覧(1)	19
第12期(2022年2月期)個別物件運営実績【対前期】	8	ポートフォリオ一覧(2)	20
ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析	9	ポートフォリオの特徴	21
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	10	森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル	22
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	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	23
期末不動産鑑定評価額(第12期)	12	ESGへの取り組み(1)	24
第13期(2022年8月期)業績予想について	13	ESGへの取り組み(2)	25
財務の状況	14	■ APPENDIX	
		ポートフォリオ概要	27
		貸借対照表・損益計算書(第12期)	32
		物件収支(第12期)	33
		有利子負債一覧	34
		投資主の状況(第12期末)	35
		投資法人・資産運用会社の概要	36
		Disclaimer・連絡先	37

日本における新型コロナウイルス感染状況等



(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) 「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。

● 日本での入国制限の緩和状況

- ✓ '21/11/8からビジネス目的の外国人や留学生の新規入国を解禁、ワクチン接種を条件に入国者の待機日数を最短3日に緩和するも、オミクロン株対応のため11/30以降、全世界からの新規入国を停止
- ✓ '22/3/1から再びビジネス目的の外国人や留学生の新規入国を解禁、ワクチン3回接種完了を条件に入国後の待機を不要とする緩和を実施(一部の指定国以外からの入国のみ)
- ✓ 1日3,500人であった入国者の受入数上限を'22/3/1以降順次引上げ、4/10からは1日1万人を上限に。**但し、観光目的での入国は認めず**

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、国内旅行時の隔離義務を順次撤廃
- ✓ 11/8からワクチン接種証明及び出発前のPCR検査陰性証明を条件に、欧州各国や中国からの外国人旅行者の入国を解禁(隔離不要)

🇬🇧 イギリス

- ✓ '21/5/17から国内旅行、7/17から海外旅行が解禁
- ✓ '22/2/24からインフルエンザと同様の扱いに変更、感染者の隔離や接触者への検査等、国内における法的な規制を全廃
- ✓ 3/18からワクチン接種の有無に関わらず、入国前後の全ての検査を撤廃、出入国規制を終了

🇸🇬 シンガポール

- ✓ '21/9/18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
- ✓ '22/4/1からVTLsを発展的に解消させて対象を全世界に拡大、さらにワクチン接種証明を条件に到着後の検査を撤廃

🇦🇺 オーストラリア

(注) ニューサウスウェールズ州

- ✓ '21/11/21から最大都市シドニーのあるNSW州(注)等において、ワクチン接種証明等を条件に、シンガポールからの入国者の隔離を免除、相互に隔離なし渡航(トラベルバブル)を開始
- ✓ 12/1からNSW州において州内旅行が解禁
- ✓ '22/2/21からワクチン接種証明を条件に、隔離措置なしでの入国を再開(入国前後の検査は必要)।'20/3以来となる本格的な国境の開放

第12期(2022年2月期) 決算概要

1口当たり分配金

第12期(2022年2月期)実績

1,061円
(予想比+16円)

営業収益	1,423百万円 (予想比+0百万円)
不動産賃貸事業損益	771百万円 (予想比+4百万円)
NOI	1,135百万円 (予想比+3百万円)
当期純利益	530百万円 (予想比+8百万円)

Asset

物件数	5 物件
資産規模 (注1)	1,077 億円
鑑定評価額	1,234 億円
含み益 (注2)	185 億円
NOI利回り (注3)	2.1 %
償却後利回り (注4)	1.4 %
客室数	1,469 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12期NOI(年換算) ÷ 取得価格合計
 (注4) 償却後利回り = 第12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	539 億円
LTV (注5)	49.3 %
固定借入比率	88.9 %
平均利率	0.42 %
平均借入残存期間	1.7 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)	137,164 円
時価総額 (注8)	613 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(2022年2月28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：1,061円(予想比+16円)

(百万円)

項目	第12期 (2022年2月期) 実績	第12期 (2022年2月期) 予想	差異	第10期 (2021年2月期) 実績	差異
営業収益	1,423	1,423	0	1,214	209
不動産賃貸事業収益 ①	1,423	1,423	0	1,214	209
シャングリ・ラ	533	533	-	353	179
ヒルトン小田原	170	170	0	160	9
コートヤード東京	25	25	-	16	9
コートヤード新大阪	41	41	-	31	10
サンルート	653	653	-	652	1
営業費用	779	786	▲7	781	▲1
不動産賃貸事業費用 ②	652	656	▲4	655	▲3
(うち減価償却費) ③	364	365	▲0	363	0
その他営業費用	127	130	▲3	125	1
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	771	767	4	558	213
NOI ④+③	1,135	1,132	3	922	213
営業利益	644	636	7	432	211
経常利益	531	523	7	326	205
当期純利益	530	522	8	325	205
分配金総額	530	522	8	325	205
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	1,061	1,045	16	651	410

主な差異要因

(第12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	差異なし
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	▲4百万円
その他営業費用	▲3百万円

(第10期(前年同期)実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	209百万円
シャングリ・ラ	+179百万円
ヒルトン小田原	+9百万円
コートヤード東京	+9百万円
コートヤード新大阪	+10百万円
サンルート	+1百万円
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	▲3百万円
公租公課の減少	▲4百万円
その他営業費用	+1百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+6百万円

第12期(2022年2月期)個別物件運営実績【対 前年同期】

■ シャングリ・ラ 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12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

2021年							第12期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月		
2021年				2022年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
53	47	59	124	180	67		533
-							-

■ 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12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

2020年7月～2021年6月							第12期 合計
2021年				2022年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
27	27	27	27	27	27		170

※合計額は賃料の他、その他収入を含んでいます。

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(CYT)

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	
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12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

2021年							第12期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月		
25.0%	24.2%	22.8%	29.4%	41.0%	44.7%	31.2%	
12,919	13,832	13,154	12,621	12,892	13,136	13,095	
3,224	3,346	3,001	3,705	5,284	5,870	4,068	
2021年				2022年			第12期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
0	0	0	0	2	0	2	
22							22

■ コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(CYO)

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		
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			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12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

2021年							第12期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月		
19.5%	24.4%	19.1%	22.4%	28.8%	38.0%	25.3%	
15,376	15,541	15,725	15,020	15,058	15,061	15,299	
2,998	3,796	3,010	3,364	4,338	5,718	3,868	
2021年				2022年			第12期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
0	0	0	0	0	5	6	
35							35

(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12期における賃料算出基準期間は2020年7月～2021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。なお、2021年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2021年9月以降に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」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。

(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12期(2022年2月期)個別物件運営実績【対前期】

■ シャングリ・ラ 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						351
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
94	80	28	32	54	61	351
最低保証賃料との差額						11

第12期(運用期間: 2021年9月1日~2022年2月28日)

2021年						第12期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2021年			2022年			533
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
53	47	59	124	180	67	533
最低保証賃料との差額						-

■ 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
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
26	26	26	26	26	26	159

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

第12期(運用期間: 2021年9月1日~2022年2月28日)

2020年7月~2021年6月						第12期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
27	27	27	27	27	27	170

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

■ コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(CYT)

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						14
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
4	0	0	9	0	0	14
最低保証賃料との差額						262

第12期(運用期間: 2021年9月1日~2022年2月28日)

2021年						第12期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
25.0%	24.2%	22.8%	29.4%	41.0%	44.7%	31.2%
12,919	13,832	13,154	12,621	12,892	13,136	13,095
3,224	3,346	3,001	3,705	5,284	5,870	4,068
2021年			2022年			2
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
0	0	0	0	2	0	2
最低保証賃料との差額						22

■ コートヤード・バイ・マリオット 新大原ステーション(CYO)

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						11
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
1	0	0	10	0	0	11
最低保証賃料との差額						385

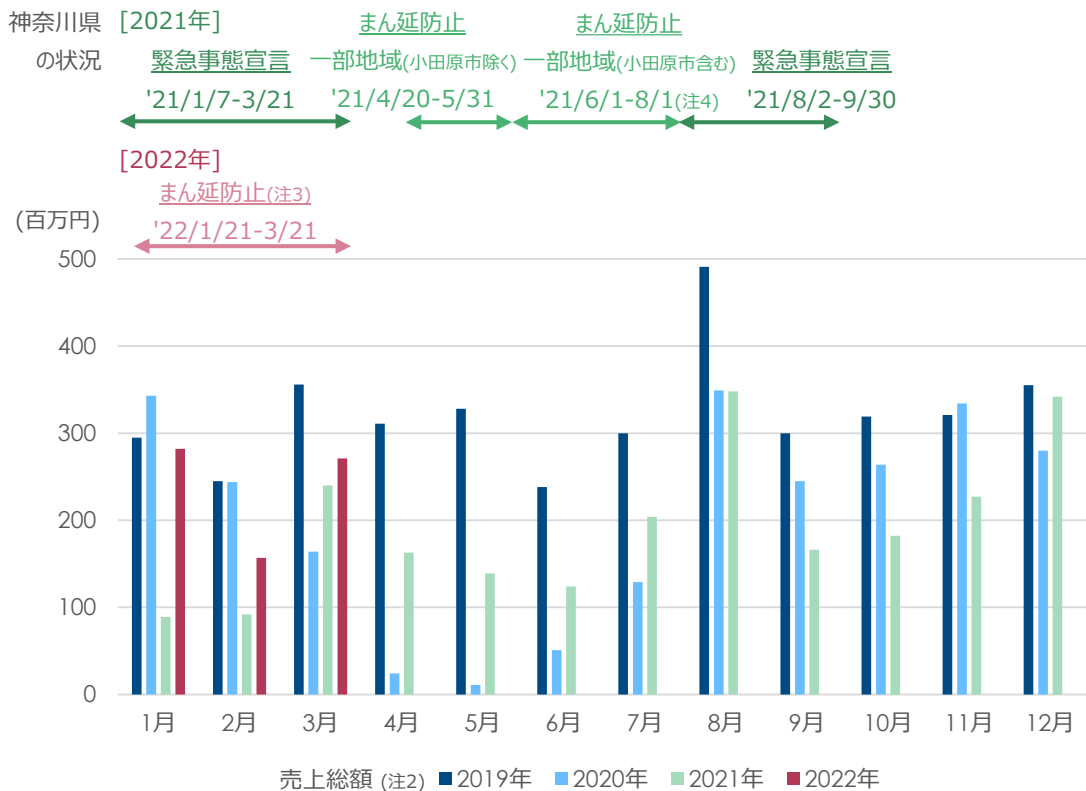
第12期(運用期間: 2021年9月1日~2022年2月28日)

2021年						第12期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
19.5%	24.4%	19.1%	22.4%	28.8%	38.0%	25.3%
15,376	15,541	15,725	15,020	15,058	15,061	15,299
2,998	3,796	3,010	3,364	4,338	5,718	3,868
2021年			2022年			6
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
0	0	0	0	0	5	6
最低保証賃料との差額						35

(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11期における賃料算出基準期間は2020年1月~2020年12月、第12期における賃料算出基準期間は2020年7月~2021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。
 なお、2021年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2021年9月以降に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」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。
 (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、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12月に開始された県内限定の「かながわ県民割」が客室単価・稼働率の向上に寄与、特に年末年始は過去最高の客室単価を記録し、12月の売上総額は2020年同月実績を超え、2019年同月実績にも迫る水準に到達
- 天然温泉やプールなどのレジャー部門は、ウィズコロナ時代の行動様式の浸透により、前年がGoToトラベル期間中であった2021年10月～12月においても、前年を上回る売上を獲得
- 2022年1月下旬のまん延防止等重点措置適用により低調となるも、3月下旬の適用解除と4月上旬からの地域ブロック割「かながわ旅割」の開始により、2月を底に足元では回復傾向

主要指標の推移



第12期賃料 (注1)

賃料算出基準期間	2020年7月～2021年6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

第13期賃料

賃料算出基準期間	2021年1月～2021年12月					
	2022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

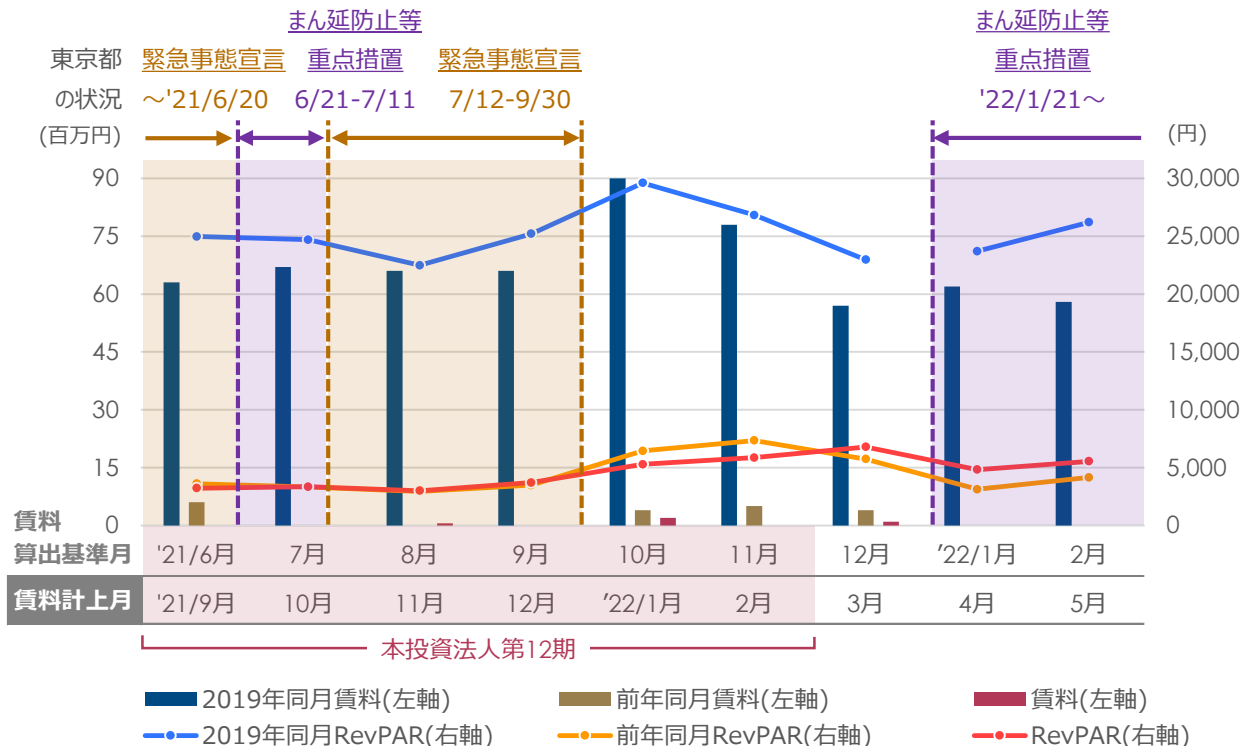
偶数決算期(2月期)：前年7月から当年6月までの12か月間

年	2020年												2021年												2022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	8										
決算期	第9期			第10期			第11期			第12期			第13期																							
賃料算出基準期間	第12期基準利益(12か月平均)												第13期基準利益(12か月平均)																							
賃料													第12期賃料												第13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。

- 2021年10月～11月はGoToトラベルによる特需が剥落しRevPARが前年比マイナスとなるも、2021年12月以降は、2022年1月後半からまん延防止等重点措置が適用となる中、前年を上回るRevPARを確保
- 宿泊部門では、Marriott.comにおける割引キャンペーン「Marriott Bonvoy Escapes」等のプロモーションに参加、コロナ禍においても安定的に集客可能な「Marriott Bonvoy」メンバーの取込みを実施
- 料飲部門では、措置解除に先立ち3月中旬にディナー営業を再開、歓送迎会需要を捕捉。テラス席のさらなる活用のため、都心で楽しむBBQプランの提供に加え、暖房器具の設置により冬季を含めた通年利用を開始

主要指標の推移



第12期平均

客室稼働率	31.2%
平均客室単価(ADR)	13,095円
RevPAR	4,068円

賃料 第12期合計

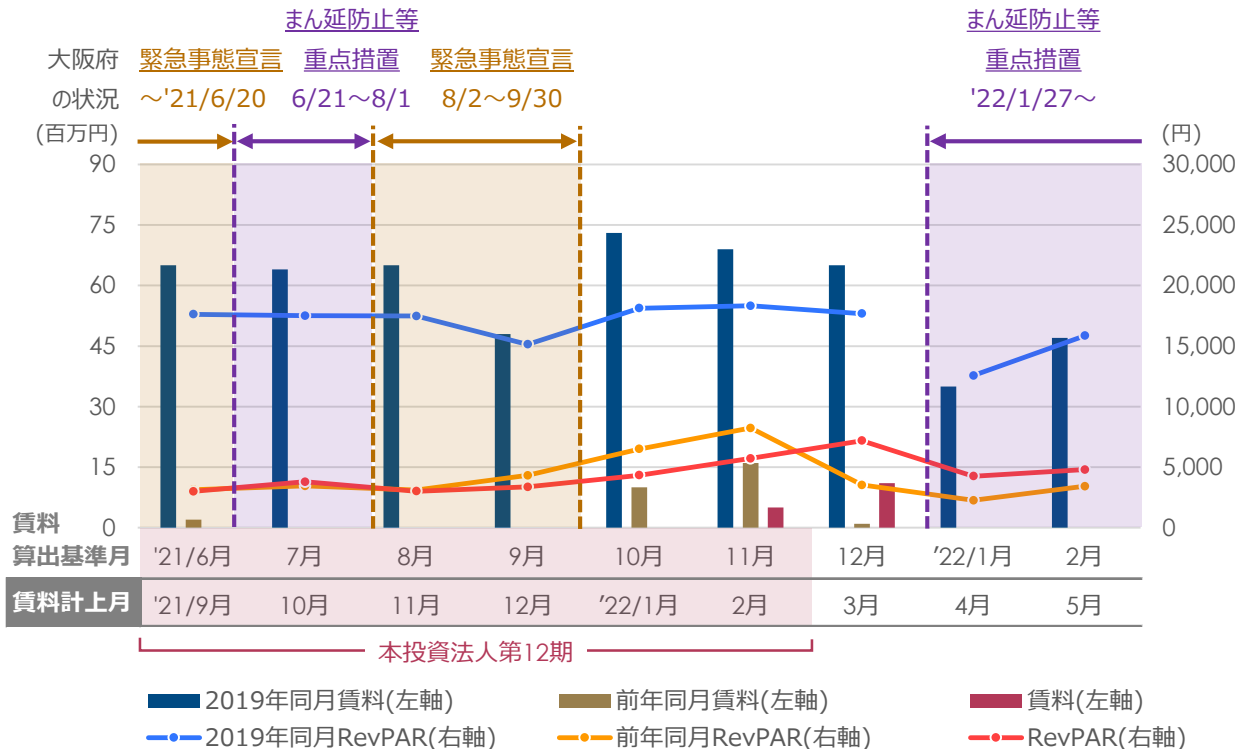
第12期実績 (注1)	25 百万円
(賃料)	2 百万円
(最低保証賃料との差額)	22 百万円
第12期予想	25 百万円
差異	- 百万円

(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、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、それぞれ加算されます。なお、2021年8月31日付の信託受益権の一部譲渡に伴い、2021年9月以降に計上する「賃料」も、「最低保証賃料との差額」と同様、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。

(注2) 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。

- 2021年9月末の緊急事態宣言解除後は緩やかな回復傾向となったものの、2022年1月下旬のまん延防止等重点措置の適用により再度低下。足元では2022年3月の入国制限緩和により、外国人宿泊者が増加傾向
- 大阪府民向けに宿泊料金を補助する「大阪いらっしやいキャンペーン」が2021年11月からスタート、12月下旬からは隣接府県民も対象となり、2022年1月中旬にかけてレジャー利用が増加
- 高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」は、受験生をはじめとした安心・安全を求めるゲストのニーズに合致。リピーターも増え、宿泊売上の向上に寄与

主要指標の推移



第12期平均	
客室稼働率	25.3%
平均客室単価(ADR)	15,299円
RevPAR	3,868円

賃料 第12期合計	
第12期実績 (注1)	41 百万円
(賃料)	6 百万円
(最低保証賃料との差額)	35 百万円
第12期予想	41 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) 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12期)

物件名称	鑑定評価機関	第12期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第12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11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 東京	一般財団法人 日本不動産研究所	49,500	-	3.2%	-	2.9%	3.4%	41,077	8,422	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%	6,411	488	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	17,104	▲ 94	3.7%	-	3.4%	3.9%	12,658	4,446	13,041	17,199
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	17,400	+100	4.2%	-	3.9%	4.4%	17,176	223	17,600	17,300
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	+200	3.5%	-	3.3%	3.7%	27,499	5,000	28,600	32,300
合計	-	123,404	+205	-	-	-	-	104,822	18,581	107,741	123,199

(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1,000分の945に相当する数値を記載しています。

第13期(2022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13期(2022年8月期)の業績予想は「未定」
- ▶ 2022年6月中を目途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

	2020												2021												2022												2023																																
	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																														
本投資法人決算期	第10期												第11期												第12期												第13期												第14期												第15期								
シャングリ・ラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)								
賃料	※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動								
最低保証賃料判定	[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]								
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 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →								
コートヤード東京(注1) (準共有持分94.5%)	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)								
賃料	※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動								
最低保証賃料判定	[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]								
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(注2) →												← 12か月合計賃料が310,000千円(注2) →												← 12か月合計賃料が310,000千円(注2) →												← 12か月合計賃料が310,000千円(注2) →												← 12か月合計賃料が310,000千円(注2) →												← 12か月合計賃料が310,000千円(注2) →								
コートヤード新大阪	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)								
賃料	※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動								
最低保証賃料判定	[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]								
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 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →								
ヒルトン小田原 (準共有持分50%)	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)								
賃料	※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)								
ザンルート	賃料												賃料												賃料												賃料												賃料												賃料								
	固定												固定												固定												固定												固定												固定								

(注1) 2021年8月31日付で、本物件の準共有持分5.5%を森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます)に譲渡しました(以下「本件譲渡」といいます)。

(注2) 最低保証賃料スキームによる補填額は、賃貸借契約書の定めに従い、最低保証賃料である310,000千円と、その対象となる12か月間の本物件全体に係る賃料(本件譲渡後の2021年9月1日以降は、準共有者である森トラストへの帰属分を含みます。)の合計との差によって計算されますが、当該計算方法により算出された差額を「最低保証賃料との差額」といいます。2021年9月1日以降に計上される最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラストへの帰属分を含みます。2021年9月1日以降に本投資法人の収益として計上される最低保証賃料との差額は、その全体のうち、本物件における準共有持分である94.5%のみです。

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

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 | ➔ | <ul style="list-style-type: none"> ■ リファイナンスリスクの低減 ■ 調達コストの低減 |
|--|---|---|

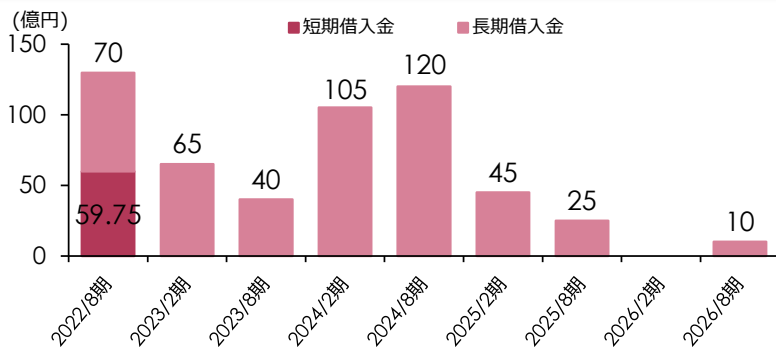
LTV 60%を上限の目途とし、平常時の運用においては**50%**を上限の目途

財務ハイライト

コロナ禍が継続する環境下、最低保証賃料スキームの維持や物件(一部)買取を経て、スポンサーサポートに対する金融機関の強固な信頼を獲得

- 2021年11月末に返済期限の到来した長期借入金75億円を、同借入先・同額の長期借入金にてリファイナンス
- 調達金利を意識した年限での借換を実施

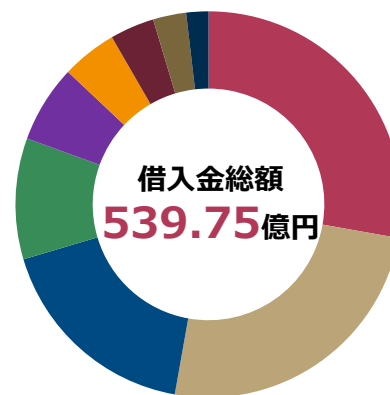
返済期日の分散状況 (2022年2月末現在)



有利子負債の状況

項目	2021/8期末 (第11期末)	2022/2期末 (第12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)	48.9 %	49.3 %	+0.4 pt
固定借入比率	88.9 %	88.9 %	-
平均利率	0.42 %	0.42 %	+0.00 pt
平均借入残存期間	1.8 年	1.7 年	▲0.1 年

借入先の分散状況 (2022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 %

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

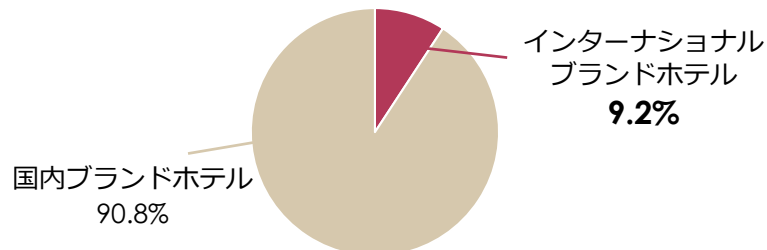
会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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「2022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)

ポートフォリオ・ハイライト
(2022年2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 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

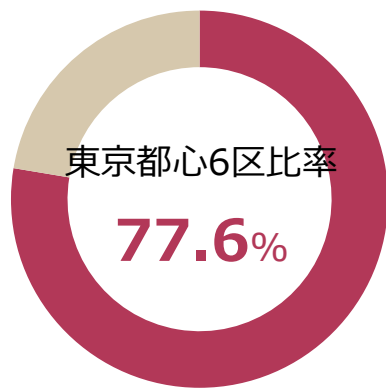
(注1) シャングリ・ラ 東京の客室数は販売可能客室を、それ以外の物件は各ホテル全体の総客室数(他の共有者又は準共有者の持分を含む場合があります)を記載しています。

(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。

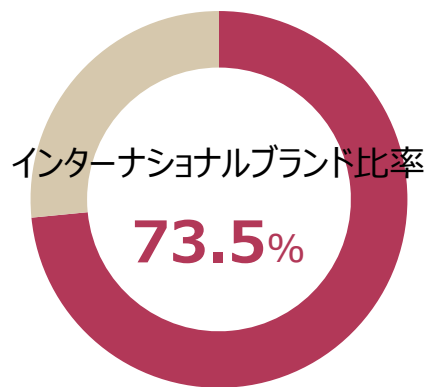
(注3) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。

ポートフォリオ一覧(2)

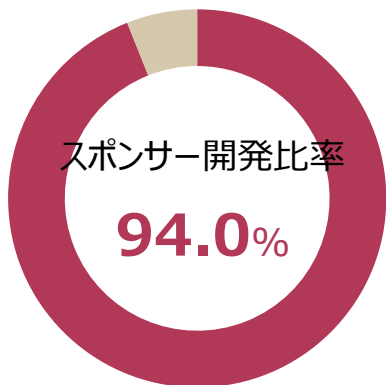
物件名称	シャングリ・ラ 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
契約期間	2016.9.1~2033.11.30	2019.9.2~2049.12.31	2016.9.16~2039.4.1	2016.9.16~2040.11.1	2007.8.20~2027.8.31
[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	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	-
賃貸借契約 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。</p> <p>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)

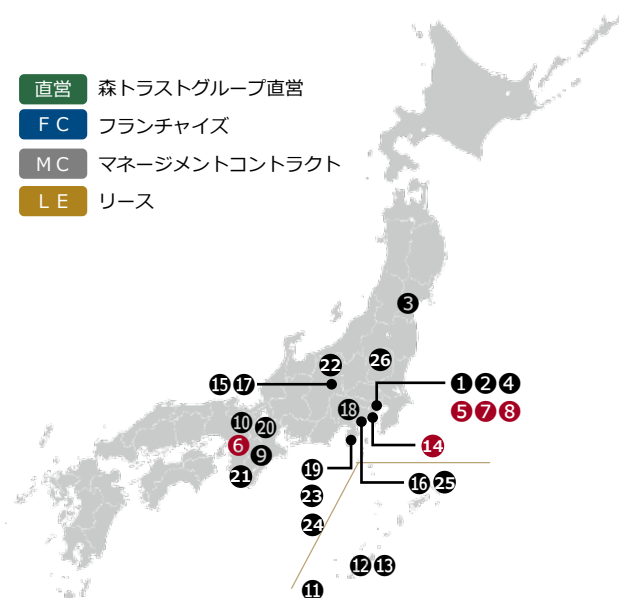
①	東京エディション虎ノ門	206室	MC
②	コンラッド東京	291室	MC
③	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
④	東京マリオットホテル	249室	FC
⑤	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
⑥	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	332室	FC
⑦	シャングリ・ラ 東京	200室	LE
⑧	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

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2022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、2022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

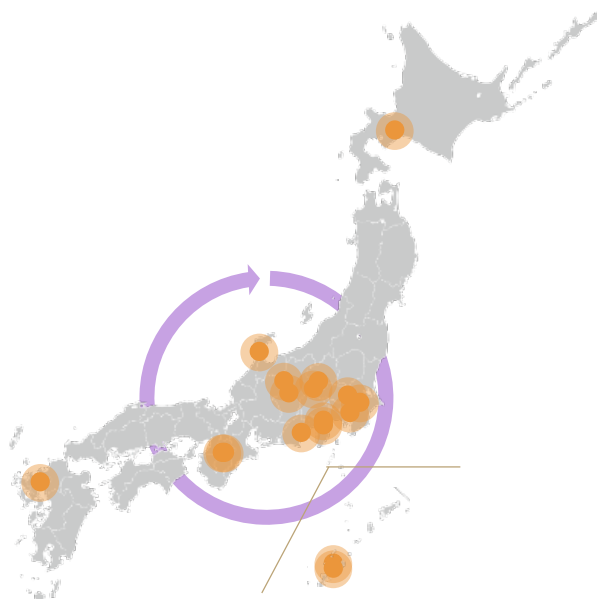
箱根強羅

熱海来宮

奈良吉城園

長崎南山手

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

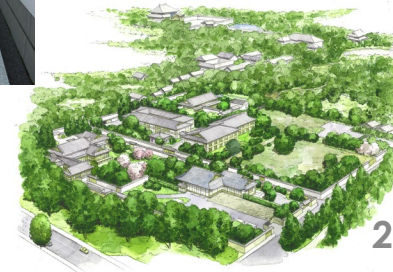


(仮称) 赤坂二丁目
プロジェクト内ホテル計画

リゾート～奈良～



奈良吉城園計画



(出所) 森トラストグループの2022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、2022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。

ESGに関する直近の取り組み

■ サステナビリティ方針の改訂

- ✓ 2022年3月、昨今の国内外における人権に対する関心の高まりを受け、「サステナビリティ方針」に「人権の尊重」を新たに追加
- ✓ 「世界人権宣言」等の国際規範に基づき人権を尊重し、事業活動を行う国や地域の人権に関する法令を遵守して事業に取り組み

【サステナビリティ方針】

1. 省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進
2. 循環型社会への貢献
3. 社内体制整備とコンプライアンス

4. 人権の尊重

New

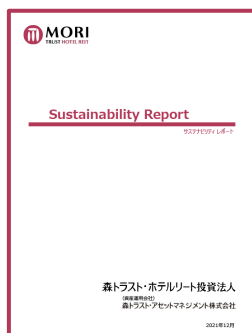
5. 健康と快適性の増進
6. 気候変動・レジリエンスへの対応
7. 社外関係者との協働
8. 情報開示

■ マテリアリティ(重要課題)の特定

2021年12月、REITセクターで認識される課題等を抽出し、重要性・優先度を踏まえ、投資法人としてのマテリアリティを特定。マテリアリティへの取り組みを通じて、「SDGs(持続可能な開発目標)」の目標達成への貢献を目指す

分野	マテリアリティ	SDGsとの関連
E 環境	気候変動・レジリエンスへの対応(省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減)	7 気候変動に脅かされる持続可能な成長を推進し、エネルギーを確保する 11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任
	循環型社会への貢献	13 気候変動に脅かされる持続可能な成長を推進し、エネルギーを確保する 14 海の豊かさを守ろう
	テナントや取引先との協働による建物環境負荷の低減	13 気候変動に脅かされる持続可能な成長を推進し、エネルギーを確保する 14 海の豊かさを守ろう
S 社会	ホテル利用者及びホテルオペレーターの健康と快適性の増進	3 すべての人に健康と福祉を 4 質の高い教育をみんなに 8 働きがいも経済成長も
	従業員の働きやすい職場環境作り	11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	地域・コミュニティ等への貢献	11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナーシップで目標を達成しよう
G ガバナンス	コンプライアンス・リスク管理の徹底	16 平和と公正をすべての人に
	情報開示の取り組み	16 平和と公正をすべての人に

■ サステナビリティレポートの発行



2021年12月、本投資法人及び本資産運用会社のESGに対する考え方や様々な取り組み等をステークホルダーに対して報告することを目的とした「サステナビリティレポート」を新たに発行し、本投資法人WEBサイトにて開示

[レポートの詳細はこちらをクリック](#)
(本投資法人WEBサイトへのリンク)

(トップページ>投資法人の特徴>サステナビリティへの取組み>方針及び体制)

■ TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同



- ✓ 2022年3月、本資産運用会社は、金融安定理事会(FSB)により設立されたTCFDが公表したTCFD提言への賛同を表明
- ✓ 今後、TCFD提言で推奨される気候変動関連リスク及び機会に関する4項目(「ガバナンス」・「戦略」・「リスク管理」・「指標と目標」)を開示予定

環境への取り組み

■ 設備機器の更新、LED照明の導入

- ✓ 省エネ性能の高い設備機器への更新、LED照明の導入等により環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進
- ✓ 当期の取り組みとして、環境パフォーマンス向上のための設備改修を実施

(主な実績)

2021年10月 集中監視システムの更新(ヒルトン小田原リゾート&スパ)
2022年 2月 スマートメーターの導入(シャングリ・ラ 東京)

社会への取り組み

■ 各ホテルにおける新型コロナウイルス感染症対策

Pure wellness roomの導入

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、ヒルトン小田原、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション／新大阪ステーションの一部客室に導入

■ 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

(コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)

地域イベント 「EDO ART EXPO」への参加



(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

チャリティーイベント 「クリスマstreイン」開催



(参考) 森トラストグループの従業員への取り組み

■ 従業員への取り組み(資産運用会社)

従業員満足度調査の実施

本資産運用会社は、従業員満足度調査を毎年実施し、従業員一人一人を尊重して各個人がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境を提供する取り組みを推進

■ 従業員への取り組み(森トラスト株式会社) (注1)

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、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		33.3%
② 女性従業員比率		27.7%
③ 女性管理職比率		6.8%
④ 育休取得率	男性	90.0%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		79.1%

(①・④・⑤：2021年度実績、②・③：2022年3月末現在(注2))

(注1) 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。

(注2) ①・②・③は森トラスト株式会社に雇用している従業員、④・⑤は森トラスト株式会社に配属されている従業員を対象として算出しています。



「子育てサポート企業認定(ぐるみん認定)」
「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)

(参考) 2021年GRESBリアルエステイト評価

- GRESBレーティング

「3 Stars」



GRESB
☆☆☆☆ 2021

- GRESB開示評価

「A」



GRESB®
Public Disclosure 2021

APPENDIX

NO.1 SHANGRI-LA TOKYO



シャングリ・ラ 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

森トラスト開発

階数 : 地下4階/地上37階 (注1)

客室数 : 200室 (注2)

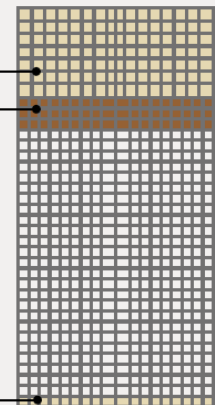
リース



[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」

(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・10種類のプールを含む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** 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

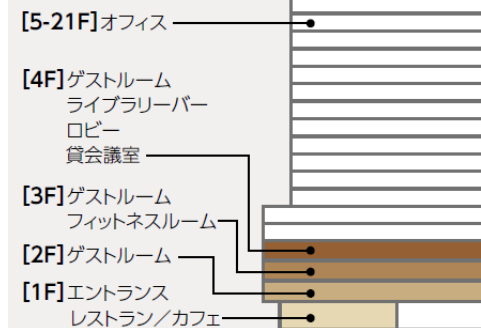
所在地 : 東京都中央区

階数 : 地下3階/地上21階 (注1)

客室数 : 150室 (注2)

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8,000軒以上のホテル
会員1.6億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(2022年4月11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** 新大阪ステーション

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

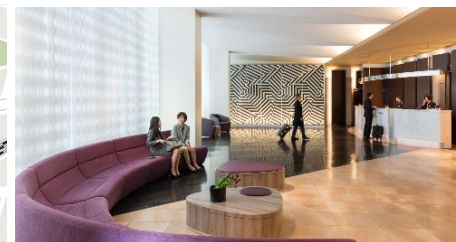
所在地 : 大阪市淀川区

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



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

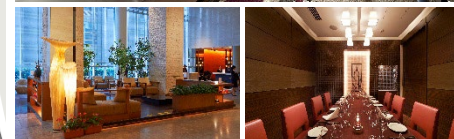
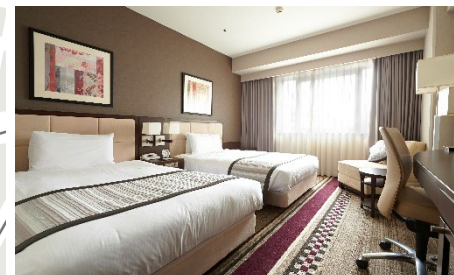
所在地 : 東京都渋谷区

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

貸借対照表 (2022年2月28日)			
流動資産	4,702,479	流動負債	19,983,512
現金及び預金	3,189,330	営業未払金	31,449
信託現金及び信託預金	1,490,463	短期借入金	5,975,000
未収消費税等	13,684	1年内返済予定の長期借入金	13,500,000
前払費用	9,000	未払金	108,635
固定資産	104,832,633	未払費用	43,985
有形固定資産	104,822,368	未払分配金	3,016
機械及び装置	14,898	未払法人税等	827
減価償却累計額	▲ 2,522	前受金	320,266
工具、器具及び備品	47,079	預り金	331
減価償却累計額	▲ 13,322	固定負債	39,020,949
信託建物	20,522,837	長期借入金	34,500,000
減価償却累計額	▲ 3,668,723	預り敷金及び保証金	4,520,923
信託構築物	8,450	その他	26
減価償却累計額	▲ 5,416	負債合計	59,004,462
信託機械及び装置	5,034	投資主資本	50,530,651
減価償却累計額	▲ 1,261	出資総額	50,000,000
信託工具、器具及び備品	31,302	剰余金	530,651
減価償却累計額	▲ 7,304	当期末処分利益	530,651
信託土地	87,891,316	純資産合計	50,530,651
無形固定資産	254	負債純資産合計	109,535,113
ソフトウェア	254		
投資その他の資産	10,010		
差入敷金及び保証金	10,000		
繰延税金資産	10		
資産合計	109,535,113		

損益計算書 (2021年9月1日～2022年2月28日)		(単位:千円)
営業収益	1,423,875	
賃貸事業収入	1,420,550	
その他賃貸事業収入	3,324	
営業費用	779,489	
賃貸事業費用	652,054	
資産運用報酬	87,769	
資産保管及び一般事務委託手数料	12,018	
役員報酬	3,600	
その他営業費用	24,047	
営業利益	644,385	
営業外収益	208	
受取利息	23	
未払分配金戻入	184	
営業外費用	113,356	
支払利息	113,339	
その他	17	
経常利益	531,236	
税引前当期純利益	531,236	
法人税、住民税及び事業税	830	
法人税等調整額	5	
当期純利益	530,400	
前期繰越利益	250	
当期末処分利益	530,651	

物件収支(第12期)

項目	シャングリ・ラ 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	ポートフォリオ 合計
	第12期	第12期	第12期	第12期	第12期	第12期
運用期間 (自)	2021年9月1日	2021年9月1日	2021年9月1日	2021年9月1日	2021年9月1日	2021年9月1日
(至)	2022年2月28日	2022年2月28日	2022年2月28日	2022年2月28日	2022年2月28日	2022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	533,359	170,015	25,519	41,563	653,416	1,423,875
不動産賃料収入	533,359	167,770	25,519	41,563	652,336	1,420,550
その他収入	-	2,244	-	-	1,080	3,324
不動産賃貸事業費用 ②	241,281	94,857	67,830	71,696	176,389	652,054
公租公課	129,721	43,188	22,494	13,962	66,711	276,078
損害保険料	1,525	1,787	377	718	1,037	5,446
修繕費	-	215	1,836	3,349	-	5,400
減価償却費 ③	109,833	49,515	42,881	53,466	108,440	364,138
その他	200	150	240	200	200	990
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	292,078	75,158	▲ 42,310	▲ 30,132	477,026	771,820
NOI ⑤=④+③	401,912	124,674	570	23,333	585,467	1,135,958
NOI利回り(年換算) (注1)	1.9%	3.9%	0.0%	0.3%	4.1%	2.1%
取得価格 (百万円)	42,000	(注2) 6,500	(注3) 13,041	17,600	28,600	107,741

(注1) 第12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) 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。

(2022年2月末現在)

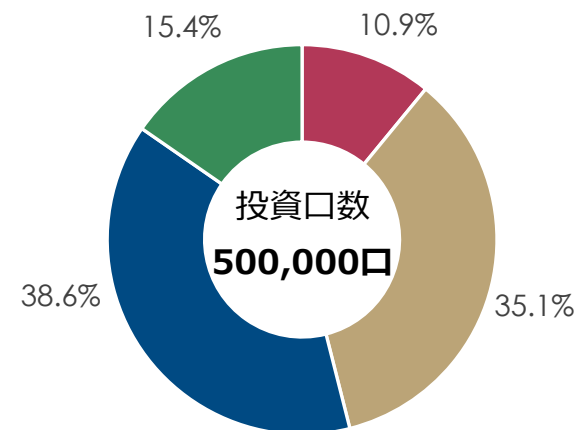
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
短期	三菱UFJ銀行	975	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	期限一括返済 無担保・無保証 変動金利
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友信託銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2021年8月31日	2022年8月31日	
	三井住友銀行	1,500	基準金利(注)+0.33%	2021年8月31日	2022年8月31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				
	三井住友銀行	2,000	0.42661%	2018年11月30日	2022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	0.42661%	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	
	三菱UFJ銀行	3,000	0.52470%	2021年11月30日	2024年8月30日	
	三井住友信託銀行	3,000	0.52750%	2021年11月30日	2024年11月29日	
	日本政策投資銀行	1,500	0.52750%	2021年11月30日	2024年11月29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。

2022年2月期（第12期）中に実行した借入れ

投資主構成 (2022年2月末現在)

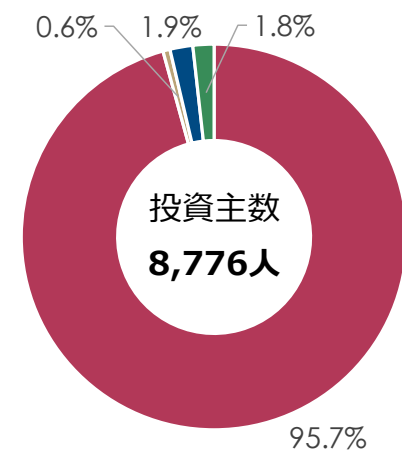
	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数(口)	54,729	175,542	192,930	76,799	500,000
	10.9%	35.1%	38.6%	15.4%	100%
投資主数(人)	8,401	52	168	155	8,776
	95.7%	0.6%	1.9%	1.8%	100%



主要な投資主の状況(上位10社) (2022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)	79,899	16.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	49,734	9.9%
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,288	2.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,814	2.2%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	8,647	1.7%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,500	0.9%
株式会社中国銀行	4,061	0.8%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,846	0.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505011	3,227	0.6%
合計(上位10社)	363,016	72.6%

- 個人
- その他国内法人
- 金融機関(証券会社含む)
- 外国法人・個人



投資法人の概要 (2022年2月末現在)



資産運用会社の概要 (2022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