

2022年8月25日

各 位

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

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

国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ
 (コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (準共有持分1%))

森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の一部譲渡(譲渡予定資産の準共有持分1%。以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

なお、譲渡予定資産の譲渡先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)に該当し、また本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」に定める利害関係人(以下「利害関係人」といいます。)に該当することから、投信法及び「利害関係人取引規程」に基づき、本件譲渡に関して、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ています。

記

1. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
(2) 譲渡予定価格	181百万円(注1)(準共有持分1%(注2))
(3) 帳簿価額	133百万円(注3)
(4) 譲渡予定価格と帳簿価額の差	47百万円(注4)
(5) 譲渡先	森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます。) (詳細は後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。)
(6) 媒介の有無	なし
(7) 契約締結予定日	2022年8月29日
(8) 譲渡予定日	2022年8月31日
(9) 決済方法	引渡時一括

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 本投資法人は、本件譲渡後も譲渡予定資産の準共有持分93.5%を引き続き保有します。

(注3) 帳簿価額は、譲渡予定日である2022年8月31日時点で想定される譲渡予定資産全体に係る帳簿価額のうち、本件譲渡の対象である譲渡予定資産の準共有持分1%に相当する金額を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と想定される帳簿価額の差額として算出した参考値であり、実際の売却損益とは異なります。

2. 譲渡の理由

(1) 本件譲渡の目的

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、各ホテルの変動賃料が減少したことに伴い、営業利益が減少したこと等により、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（以下「財務制限条項」といいます。）により計算されるSDSCR値（一定のストレスシナリオにおける元利金支払能力を判定する指標）が基準値を下回っている状態（以下「財務制限条項への抵触状態」といいます。）にあり、この状態を解消するため、本件譲渡（準共有持分1%）を実行することとしました。なお本件譲渡は、昨年実行した譲渡予定資産の一部譲渡（準共有持分5.5%、以下「前回譲渡」といいます。）（注）と同様の理由によるものです。

これまでも本投資法人は、取引金融機関との安定した強固なリレーションシップにより、強靱な財務体質の構築を目指してきました。本件譲渡の実行による財務制限条項への抵触状態の解消により、取引金融機関とのリレーションシップをさらに強化するとともに、コロナ禍に対処する協力体制を今後も継続していきます。

（注）詳しくは、2021年8月27日付公表の「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ（コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（準共有持分5.5%））」をご参照ください。

(2) 譲渡対象物件及び譲渡先選定の理由

財務制限条項への抵触状態を解消するため、不動産売却益を営業利益に計上しつつも、物件譲渡による資産規模の減少及び今後の賃料収入の剥落を最小限に抑えることが可能となるよう、譲渡対象とする保有物件の検討を行い、前回譲渡と同様、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」を譲渡予定資産として選定しました。

また、当該譲渡予定資産においては、本投資法人が譲渡を企図する場合、森トラストに対して購入に係る優先交渉権を付与していることから、森トラストとの間で売買に係る交渉を進め、ホテル業績の低迷が続いている現状において、十分に評価された価格での譲渡が可能であると本投資法人が判断したため、森トラストを譲渡先として選定しました。

なお、本件譲渡の実行後、森トラストが今回取得する譲渡予定資産の本件譲渡対象部分の譲渡を企図する場合、森トラストは本投資法人に対し、当該本件譲渡対象部分の購入に係る優先交渉権を付与することについて、合意しています。

(3) 森トラストグループによるスポンサーサポート

本件譲渡において、譲渡先である森トラストは、本投資法人の利害関係人にあたることから、「利害関係人取引規程」に定める取引条件を満たす鑑定評価額での取得を行います。コロナ禍が終息せずホテル業績の低迷が続いている現状において、今後のホテル業績の回復を前提とした鑑定評価額での取得は、強力なスポンサーサポートであると本投資法人は考えています。

また、譲渡予定資産におけるホテル運営は、スポンサーである森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社が行っており、今後も森トラストグループが自らホテル運営を継続していくため、アフターコロナの回復期を見据えた長期的な視点に立った対応が可能であったことから、本件譲渡が成立したものと考えています。

(4) 今後の見通し

今後の賃料収入の剥落を最小限に抑えることで、本投資法人の本件譲渡後の分配金水準への影響も限定的になると考えています。2022年6月27日付公表の「2022年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において、ウィズコロナ社会の下での経済社会の回復フェーズにおける現実的な最低年間分配金水準(注2)として試算した年間約2,900円程度という水準は、今後も維持される見込みです。また、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の巡行状態(注4)において、本件譲渡による分配金水準への影響を試算した場合でも、その影響は巡行状態の分配金全体の約0.2%程度と極めて軽微な下落に留まり、加えて、前回譲渡と本件譲渡による影響を合わせても、その影響は巡行状態の分配金全体の約1.3%程度と軽微であると想定されます。

本件譲渡により生じた不動産売却益につきましては、不動産売却益が計上される2022年8月期(2022年3月1日～2022年8月31日)の分配金に充当し投資主に還元する予定です。2022年8月期における予想分配金等の運用状況につきましては、後記「6. 今後の見通し」をご参照ください。

(注1) 物件名称については、「シャングリ・ラ 東京」を「シャングリ・ラ」、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」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」を「コートヤード東京」、「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」を「コートヤード新大阪」、「ホテルサンルートプラザ 新宿」を「サンルート」と略称で記載することがあります。

(注2) 「現実的な最低年間分配金水準」とは、最低年間分配金水準(注3)(年間分配金水準の下限を試算した理論値)に、ヒルトン小田原の当面の賃料水準のボトムラインと考えられる本投資法人の第12期(2022年2月期)及び第13期(2022年8月期)におけるヒルトン小田原の賃料収入を加味して試算した、現時点における現実的な最低年間分配金水準のことをいいます。詳しくは、2022年6月27日付公表の「2022年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 「最低年間分配金水準」とは、本投資法人が本日現在保有している5物件のうち、コートヤード東京の一部譲渡(準共有持分1%)を前提とし、本件譲渡以外には運用資産に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないこと、また現在効力を有している各物件の賃貸借契約に変更が生じないことを前提として、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)のホテル売上等が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4) 「新型コロナウイルス感染症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5)に達している状態のことをいいます。

(注5) 「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。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は、以下の表に記載のとおりです。

譲渡予定資産の名称		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
分類		アップスケール
用途		ホテル、店舗
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2016年9月16日
取得価格		138百万円（注1）
信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2046年8月末日
所在地（住居表示）		東京都中央区京橋二丁目1番3号
交通		JR「東京」駅 徒歩4分、東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩1分
土地	地番	東京都中央区京橋二丁目1番2
	建蔽率	80%
	容積率	700%・800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	4,399.47m ² （注2）
	所有形態	敷地権（所有権）（信託受益権の準共有持分1%）
建物	竣工年月	2014年2月
	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き21階建（注3）
	延床面積	51,242.93m ² （注4）
	設計者	戸田建設株式会社一級建築士事務所
	施工者	戸田建設株式会社東京支店
	所有形態	区分所有権（信託受益権の準共有持分1%）
鑑定評価額（価格時点）		181百万円（2022年8月15日）（注5）
鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
賃貸借の 内容（注6）	テナント数	1
	転貸テナント数	1
	賃借人	森トラスト株式会社
	契約形態	定期建物賃貸借契約
	契約期間	2016年9月16日から2039年4月1日
	賃貸面積	56.20m ² （注7）
	賃貸可能面積	56.20m ² （注7）
	稼働率	100%
	賃料	<p>変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益に90%を乗じた金額（下限を0円。）とします。</p> <p>年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月）：310,000,000円 毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は</p>

	310,000,000 円であるものとし、10 月分から翌年 9 月分までの賃料の合計額との差額（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。 (注)「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。
敷金、保証金	敷金：610,000,000 円

- (注 1) 譲渡予定資産の取得時の信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）のうち、本件譲渡の対象である譲渡予定資産の準共有持分 1%に相当する金額を記載しています。
- (注 2) 本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、信託受益権の対象となる譲渡予定資産全体の敷地権割合は 100,000 分の 5,205 であり、本件譲渡の対象は、当該信託受益権の準共有持分 1%です。
- (注 3) 一棟の建物全体の構造／階数を記載しています。なお、信託受益権の対象となる譲渡予定資産全体の専有部分の構造／階数は、鉄骨造 4 階建（1～4 階）です。
- (注 4) 本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、信託受益権の対象となる譲渡予定資産全体の専有部分の床面積は 5,502.63 m²（登記簿記載面積）であり、本件譲渡の対象は、当該信託受益権の準共有持分 1%です。
- (注 5) 鑑定評価機関から取得した表中の日付を価格時点とする譲渡予定資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額のうち、本件譲渡の対象である譲渡予定資産の準共有持分 1%に相当する金額を記載しています。
- (注 6) 賃貸人である信託受託者、信託受益権の受益者である本投資法人及び譲渡先並びに賃借人との間で締結されている又は締結される予定の賃貸借契約書の内容に基づき記載しています。「賃料」及び「敷金、保証金」の各項目については、譲渡予定資産全体に係る内容を記載しています。
- (注 7) 「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」の各項目については、譲渡予定資産全体に係る賃貸面積 5,620.38m² 及び賃貸可能面積 5,620.38m²のうち、本件譲渡の対象である譲渡予定資産の準共有持分 1%に相当する面積を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

本投資法人第 13 期の賃料実績（本件譲渡実行前）（注 8）						
賃料計上月	2022 年					
	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
賃料（百万円） （注 9）	1	-	-	3	1	9
年間最低保証賃料との差額（百万円） （注 10）	237					

- (注 8) 「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譲渡予定資産の準共有持分 94.5%（本件譲渡実行前）に相当する金額を記載しています。
- (注 9) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 10) 2021 年 10 月から 2022 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 274 百万円発生したため、第 13 期の賃料に 251 百万円（このうち、本投資法人が保有する譲渡予定資産の準共有持分 94.5%（本件譲渡実行前）に相当する金額は 237 百万円）が加算されます。

4. 譲渡先の概要

(1) 名 称	森トラスト株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 伊達 美和子
(4) 事 業 内 容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
(5) 資 本 金	30,000 百万円 (2022年3月31日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1970年6月10日
(7) 純 資 産	513,698 百万円 (連結) (2022年3月31日現在)
(8) 総 資 産	1,163,642 百万円 (連結) (2022年3月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社森トラスト・ホールディングス (100%)
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社の親会社 (持株比率95%) であり、金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等に該当するほか、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社の従業員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	本投資法人の一部物件において、本投資法人との間で定期建物賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人のその他の関係会社 (株式会社森トラスト・ホールディングス) の子会社に該当し、本資産運用会社の親会社 (持株比率95%) に該当します。

5. 利害関係人等との取引

譲渡予定資産の譲渡先は、投信法に定める利害関係人等に該当し、また本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」に定める利害関係人に該当するため、本件譲渡に関して、投信法及び「利害関係人取引規程」の定めに従い、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、ホテルリート運用本部投資委員会及び取締役会による決議を得た上で、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ています。

6. 今後の見通し

本件譲渡により、2022年8月期 (2022年3月1日～2022年8月31日) に不動産売却益が発生する見込みですが、本投資法人の2022年8月期 (2022年3月1日～2022年8月31日) の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

(参考) 当期 (2022年8月期) 運用状況の予想 (2022年6月27日付公表) 及び前年同期実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
当期運用状況の予想 (2022年8月期)	2,012	1,211	1,095	1,094	2,189	—
参考：前年同期実績 (2021年8月期)	2,110	1,315	1,207	1,206	2,412	—

7. 鑑定評価書の概要

物件名称	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
鑑定評価額	181,000 千円 (注)
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2022 年 8 月 15 日

項目	数値 (注)	概要等
収益価格	181,000 千円	
直接還元法による価格	186,000 千円	—
(1) 運営収益 (①-②-③)	7,435 千円	—
① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	7,435 千円	賃貸借契約の内容等をもとに、過年度の ホテル事業収益及び対象不動産の競 争力の程度等を考慮し、安定稼働期に おけるホテル運営利益を査定
② 空室損失相当額	— 千円	—
③ 貸倒損失相当額	— 千円	—
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦)	538 千円	—
④ 修繕費	36 千円	過年度実績額を参考に、エンジニアリ ング・レポートでの修繕更新費の年平 均額等を考慮し計上
⑤ 公租公課	494 千円	公租公課関連資料等に基づき計上
⑥ 損害保険料	7 千円	保険契約に基づく保険料及び類似の建 物の保険料率等を考慮し計上
⑦ その他の費用	— 千円	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	6,896 千円	—
(4) 一時金の運用益	61 千円	運用利回り 1.0%として査定
(5) 資本的支出	84 千円	エンジニアリング・レポートでの修繕 更新費の年平均額等を勘案の上査定
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	6,873 千円	—
(7) 還元利回り	3.7%	—
DCF 法による価格	175,000 千円	—
割引率	3.4%	—
最終還元利回り	3.9%	—
原価法による積算価格	90,400 千円	—
土地割合	87.3%	—
建物割合	12.7%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

対象不動産の立地特性、建物用途等の諸属性から、その主たる需要者は、収益性を重視する法人投資家等が中心になると認められるため、収益的側面からの価格形成プロセスを再現した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定しています。

(注) 本件譲渡の対象である譲渡予定資産の準共有持分 1%に相当する金額を記載しています。

以 上

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

【添付資料】

参考資料 本件譲渡後のポートフォリオ一覧

【添付資料】

参考資料 本件譲渡後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ 東京	42,000	39.0
	小計		42,000	39.0
アッパーアップ スケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ (準共有持分 50%)	6,500	6.0
	小計		6,500	6.0
アップスケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (準共有持分 93.5%)	12,903	12.0
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,600	16.4
	小計		30,503	28.3
アッパーミッド スケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	28,600	26.6
	小計		28,600	26.6
合計			107,603	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のグレードの別に従い「ラグジュアリー」、「アッパーアップスケール」、「アップスケール」、「アッパーミッドスケール」の分類毎にそれぞれ「A」、「B」、「C」、「D」のアルファベット及び番号を付したものです。

(注2) 「取得価格」は、売買契約に記載された各物件の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。また、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」及び「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、各物件に係る信託受益権の準共有持分（それぞれ50%及び93.5%）に相当する金額を記載しています。

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