



**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13期 (2022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

■ 入国制限の緩和状況及び全国旅行支援の概要	3	■ 森トラスト・ホテルリート投資法人の概要	
■ 第13期(2022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13期(2022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1%)について	7	ポートフォリオ一覧(1)	20
第13期(2022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13期(2022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	25
期末不動産鑑定評価額(第13期)	13		
第14期(2023年2月期)業績予想について	14	■ APPENDIX	
財務の状況	15	ポートフォリオ概要	27
		貸借対照表・損益計算書(第13期)	32
		物件収支(第13期)	33
		有利子負債一覧	34
		投資主の状況(第13期末)	35
		投資法人・資産運用会社の概要	36
		Disclaimer・連絡先	37

## 日本での入国制限の緩和状況('22/4以降)

日付	入国制限の緩和（全般）	観光目的での入国制限の緩和	入国者数上限の緩和
'22/4/10	-	-	1万人/日
6月上旬	✓ 入国時の検査や待機について、入国者の8割程度で不要に(6/1～)	✓ 添乗員付き団体ツアーに限り、観光目的での入国を解禁(6/10～)	2万人/日 (6/1～)
9/7	✓ ワクチン3回接種を条件に、出国前72時間以内の陰性証明を不要に	✓ 添乗員なし団体ツアーを解禁	5万人/日
10/11	✓ 入国時の検査や待機を撤廃	✓ 団体ツアー以外の個人旅行を解禁 ✓ ビザなし短期滞在を再開	上限撤廃

## 海外での入国制限の緩和状況

### アメリカ

- ✓ '22/6/12から出発前のPCR検査陰性証明を不要とし、ワクチン接種証明だけで入国が可能に

### イギリス

- ✓ '22/3/18からワクチン接種の有無に関わらず、入国前後の検査を撤廃

### シンガポール

- ✓ '22/4以降順次、ワクチン接種証明を条件に、入国前後の検査を撤廃

### オーストラリア (注) 一部の州を除く

- ✓ '22/4/18から出発前検査を撤廃するなど順次入国前後の検査を撤廃(注)、7/16からはワクチン接種証明も不要に

## 全国旅行支援の概要

期間	'22/10/11～12月下旬(予定) ※ 東京都は10/20～		
支援内容	旅行代金の40%割引(上限あり) +クーポン(平日: 3,000円/休日: 1,000円)		
旅行代金補助上限額	① 交通付き宿泊旅行商品: 8,000円(1人1泊あたり) ② 上記以外(日帰り含む): 5,000円(1人1泊あたり)		
最大補助額	種別	平日	休日
	① 交通付き宿泊旅行商品	11,000円	9,000円
	② 上記以外(日帰り含む)	8,000円	6,000円
利用条件	ワクチン3回接種または陰性証明		

# 第13期(2022年8月期) 決算概要

---

## 1口当たり分配金

第13期(2022年8月期)実績

2,289円  
(予想比+100円)

営業収益	2,053百万円 (予想比+41百万円)
不動産賃貸事業損益	1,341百万円 (予想比▲3百万円)
NOI	1,708百万円 (予想比▲4百万円)
当期純利益	1,144百万円 (予想比+49百万円)

### Asset

物件数	5 物件
資産規模 (注1)	1,076 億円
鑑定評価額	1,234 億円
含み益 (注2)	191 億円
NOI利回り (注3)	3.2 %
償却後利回り (注4)	2.5 %
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13期NOI(年換算) ÷ 取得価格合計  
 (注4) 償却後利回り = 第13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)	48.9 %
固定借入比率	89.9 %
平均利率	0.47 %
平均借入残存期間	1.8 年

(注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

### Equity

NAV (注6)	691 億円
1口当たりNAV (注7)	138,205 円
時価総額 (注8)	661 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：2,289円(予想比+100円)

項目	(百万円)				
	第13期 (2022年8月期) 実績	第13期 (2022年8月期) 予想	差異	第11期 (2021年8月期) 実績	差異
営業収益	2,053	2,012	41	2,110	▲ 56
不動産賃貸事業収益 ①	2,006	2,012	▲ 5	1,849	157
シャングリ・ラ	530	530	-	362	168
ヒルトン小田原	161	161	▲ 0	159	1
コートヤード東京	252	260	▲ 7	276	▲ 23
コートヤード新大阪	408	406	1	397	10
サンルート	653	653	-	652	1
不動産等売却益	46	-	46	261	▲ 214
営業費用	796	800	▲ 4	795	0
不動産賃貸事業費用 ②	665	666	▲ 1	651	13
(うち減価償却費) ③	367	368	▲ 0	364	2
その他営業費用	130	133	▲ 2	143	▲ 12
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,341	1,345	▲ 3	1,197	144
NOI ④+③	1,708	1,713	▲ 4	1,562	146
営業利益	1,257	1,211	45	1,315	▲ 57
経常利益	1,145	1,095	49	1,207	▲ 61
当期純利益	1,144	1,094	49	1,206	▲ 61
分配金総額	1,144	1,094	50	1,206	▲ 61
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	2,289	2,189	100	2,412	▲ 123

## 主な差異要因

### (第13期予想比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	▲5百万円
コートヤード東京	▲7百万円
不動産等売却益	+46百万円
コートヤード東京	+46百万円
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	▲1百万円
その他営業費用	▲2百万円

### (第11期(前年同期)実績比)

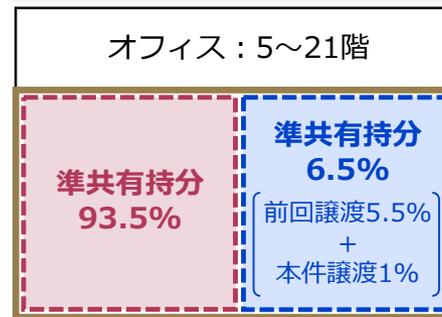
■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+157百万円
シャングリ・ラ	+168百万円
コートヤード東京	▲23百万円
コートヤード新大阪	+10百万円
不動産等売却益	▲214百万円
コートヤード東京	▲214百万円
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	+13百万円
修繕費の増加	+7百万円
公租公課の増加	+3百万円
減価償却費の増加	+2百万円
その他営業費用	▲12百万円
■ 営業外収益	
コロナ対策工事補助金	+3百万円
■ 営業外費用	
支払利息の増加	+7百万円

# コートヤード東京の一部譲渡(準共有持分1%)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1%)
② 譲渡先	森トラスト株式会社
③ 譲渡価格	181百万円
④ 鑑定評価額 (2022年8月15日時点)	181百万円
⑤ 帳簿価額 (本件譲渡時点)	133百万円
⑥ 不動産等売却益計上額 (2022年8月期)	46百万円
⑦ 譲渡日	2022年8月31日

## 京橋トラストタワー概念図(本件譲渡後)



ホテル・店舗：1～4階  
(コートヤード東京)

コートヤード東京にかかる  
区分所有権(信託受益権)  
[敷地権割合: 5,205/100,000]

本投資法人が保有 森トラストが保有

## 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、不動産等売却益を計上し、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、コートヤード東京の一部（信託受益権の準共有持分1%）を譲渡。ホテル収益の回復に伴い、前回譲渡（準共有持分5.5%）に比べ少ない持分の売却にて、財務制限条項への抵触状態を解消
- 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
- 不動産等売却益計上による2022年8月期分配金の上昇  
(+90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、年間2,900円程度としている現実的な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、本件譲渡単独では分配金全体の0.2%程度、前回譲渡と本件譲渡の合算では1.3%程度の下落に留まることから、影響は軽微

**(注1)**「前回譲渡」とは、2021年8月31日に実行したコートヤード東京の一部譲渡(準共有持分5.5%)のことをい、「本件譲渡」とは、2022年8月31日に実行したコートヤード東京の一部譲渡(準共有持分1%)のことをいいます。**(注2)**「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3)**「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4)(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分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。**(注4)**「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5)**「コロナ禍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6)に達している状態のことをいいます。**(注6)**「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13期(2022年8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	2020年		2021年				第11期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月							
賃料(百万円)	94	80	28	32	54	61	351
最低保証賃料との差額(百万円)	11						11

## ■ ヒルトン小田原リゾート&スパ(HO)

賃料算出基準期間	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	
賃料計上月							
賃料(百万円)	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。

## ■ 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	2020年	2021年					第11期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率(%)	39.5%	22.4%	29.6%	36.7%	36.6%	17.6%	30.4%
平均客室単価(ADR)(円)	14,548	13,929	14,016	14,450	14,446	13,322	14,122
RevPAR(円)	5,741	3,124	4,151	5,305	5,294	2,351	4,336
賃料計上月							
賃料(百万円)	4	0	0	9	0	0	14
最低保証賃料との差額(百万円)	262						262

第11期(運用期間：2021年3月1日～2021年8月31日)

## ■ 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	2020年	2021年					第11期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率(%)	21.2%	13.7%	21.2%	30.5%	19.6%	12.5%	19.8%
平均客室単価(ADR)(円)	16,599	16,409	16,130	15,910	15,585	15,728	16,059
RevPAR(円)	3,525	2,251	3,424	4,851	3,062	1,958	3,180
賃料計上月							
賃料(百万円)	1	0	0	10	0	0	11
最低保証賃料との差額(百万円)	385						385

第11期(運用期間：2021年3月1日～2021年8月31日)

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年	2022年					第13期 合計	
	11月	12月	1月	2月	3月		4月
2022年							
3月	147	109	66	50	70	86	530
最低保証賃料との差額	-					-	

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年1月～2021年12月	2022年						第13期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
2022年							
3月	26	26	26	26	26	26	161

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年	2022年					第13期 平均	
	12月	1月	2月	3月	4月		5月
客室稼働率(%)	49.0%	38.7%	41.4%	49.3%	54.0%	57.6%	48.4%
平均客室単価(ADR)(円)	13,869	12,477	13,409	14,254	16,421	16,254	14,443
RevPAR(円)	6,794	4,827	5,552	7,023	8,860	9,359	7,071
賃料計上月							
3月	1	0	0	3	1	9	15
最低保証賃料との差額	237					237	

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年	2022年					第13期 平均	
	12月	1月	2月	3月	4月		5月
客室稼働率(%)	46.4%	29.5%	33.1%	38.0%	40.2%	42.8%	38.5%
平均客室単価(ADR)(円)	15,510	14,420	14,473	14,904	15,320	15,434	15,020
RevPAR(円)	7,192	4,252	4,797	5,666	6,160	6,603	5,800
賃料計上月							
3月	11	0	0	5	4	8	29
最低保証賃料との差額	378					378	

- (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か月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3か月前です。  
 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13期における賃料算出基準期間は2021年1月～2021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。  
 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、サービス料を含みます。
- (注4) SLについては、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については、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(この内、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。また、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(この内、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237百万円)が、第14期の賃料に22百万円(この内、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935に相当する金額は21百万円)が、それぞれ加算されます。
- (注6) CYOについては、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。また、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412百万円発生したため、第13期の賃料に378百万円が、第14期の賃料に34百万円が、それぞれ加算されます。

# 第13期(2022年8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
-						-

第13期(運用期間: 2022年3月1日~2022年8月31日)

2021年		2022年				第13期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2022年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
147	109	66	50	70	86	530
-						-

## ■ 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

第13期(運用期間: 2022年3月1日~2022年8月31日)

2021年1月~2021年12月						第13期 合計
2022年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
26	26	26	26	26	26	161

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

※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

第13期(運用期間: 2022年3月1日~2022年8月31日)

2021年		2022年				第13期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
49.0%	38.7%	41.4%	49.3%	54.0%	57.6%	48.4%
13,869	12,477	13,409	14,254	16,421	16,254	14,443
6,794	4,827	5,552	7,023	8,860	9,359	7,071
2022年						第13期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
1	0	0	3	1	9	15
237						237

## ■ 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

第13期(運用期間: 2022年3月1日~2022年8月31日)

2021年		2022年				第13期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
46.4%	29.5%	33.1%	38.0%	40.2%	42.8%	38.5%
15,510	14,420	14,473	14,904	15,320	15,434	15,020
7,192	4,252	4,797	5,666	6,160	6,603	5,800
2022年						第13期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
11	0	0	5	4	8	29
378						378

(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か月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3か月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、第12期における賃料算出基準期間は2020年7月~2021年6月、第13期における賃料算出基準期間は2021年1月~2021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。

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、サービス料を含みます。

(注4) 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(この内、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。また、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(この内、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237百万円)が、第14期の賃料に22百万円(この内、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935に相当する金額は21百万円)が、それぞれ加算されます。

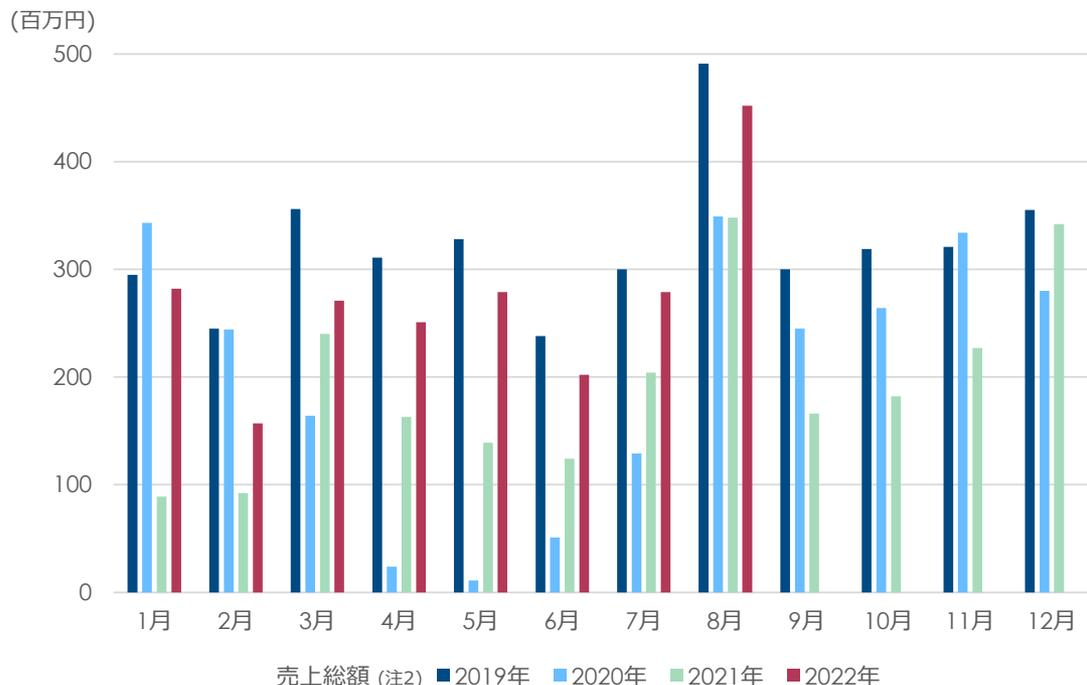
(注5) CYOについて、2020年10月から2021年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が420百万円発生したため、第11期の賃料に385百万円が、第12期の賃料に35百万円が、それぞれ加算されます。また、2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が412百万円発生したため、第13期の賃料に378百万円が、第14期の賃料に34百万円が、それぞれ加算されます。

- 4月上旬に開始された地域ブロック割「かながわ旅割」による平日の下支え効果もあり、客室単価を高い水準で維持しつつも稼働率が回復、総売上は2022年以降全ての月で前年実績を超え、2019年実績に迫る水準まで回復
- レストランの屋外テラスにおいてBBQが楽しめる「ガーデンテラス バーベキュー」を7月27日からオープン、日帰り客を取り込むとともに宿泊者の食事の選択肢を増やすことで、料飲部門の収益アップを目指す

## 主要指標の推移

神奈川県 まん延防止等重点措置

の状況 ← '22/1/21-3/21 →



## 第13期賃料 (注1)

賃料算出基準期間	2021年1月～2021年12月					
賃料計上月	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

## 第14期賃料

賃料算出基準期間	2021年7月～2022年6月					
賃料計上月	2022年				2023年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料(百万円)	30	30	30	30	30	30

### (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	2021年												2022年												2023年	
月	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10期						第11期						第12期						第13期						第14期	
賃料算出基準期間	第13期基準利益(12か月平均)												第14期基準利益(12か月平均)													
賃料													第13期賃料						第14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。)に係る売上の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ▶ 入国時検査の撤廃やワクチン接種を条件とした陰性証明の免除といった入国制限緩和に加え、入国者数上限の緩和の実施により、需要が増加する海外ビジネス客を捕捉、宿泊者に占める外国人の割合は大きく上昇。

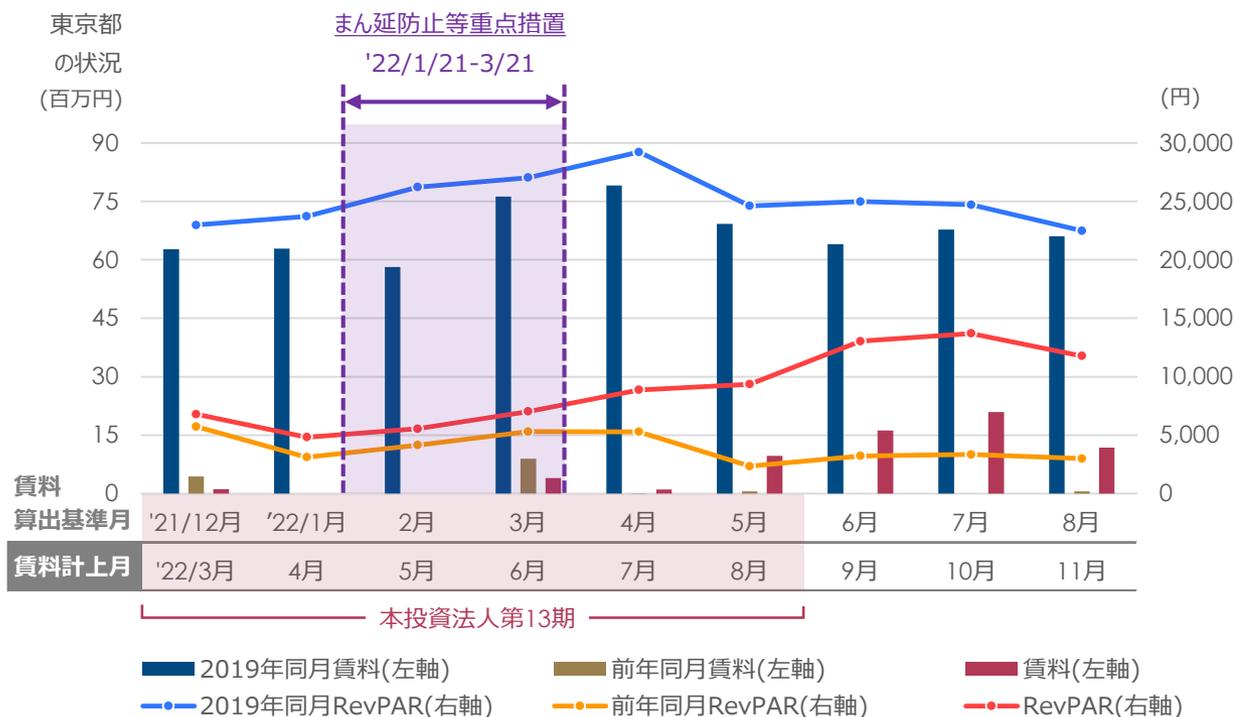
10月11日からのより踏み込んだ入国制限緩和により、今後のさらなるインバウンド取り込みにも期待

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
6.5%	18.0%	23.4%	34.6%	43.5%	42.9%	52.4%

- ▶ 県民割が実施されてこなかった東京都においても、10月20日から全国旅行支援が始まることを踏まえ、今後は海外・国内ビジネス客だけでなく、国内レジャー客の取り込みも実施

## 主要指標の推移



### 第13期平均

客室稼働率	48.4%
平均客室単価(ADR)	14,443円
RevPAR	7,071円

### 賃料 第13期合計

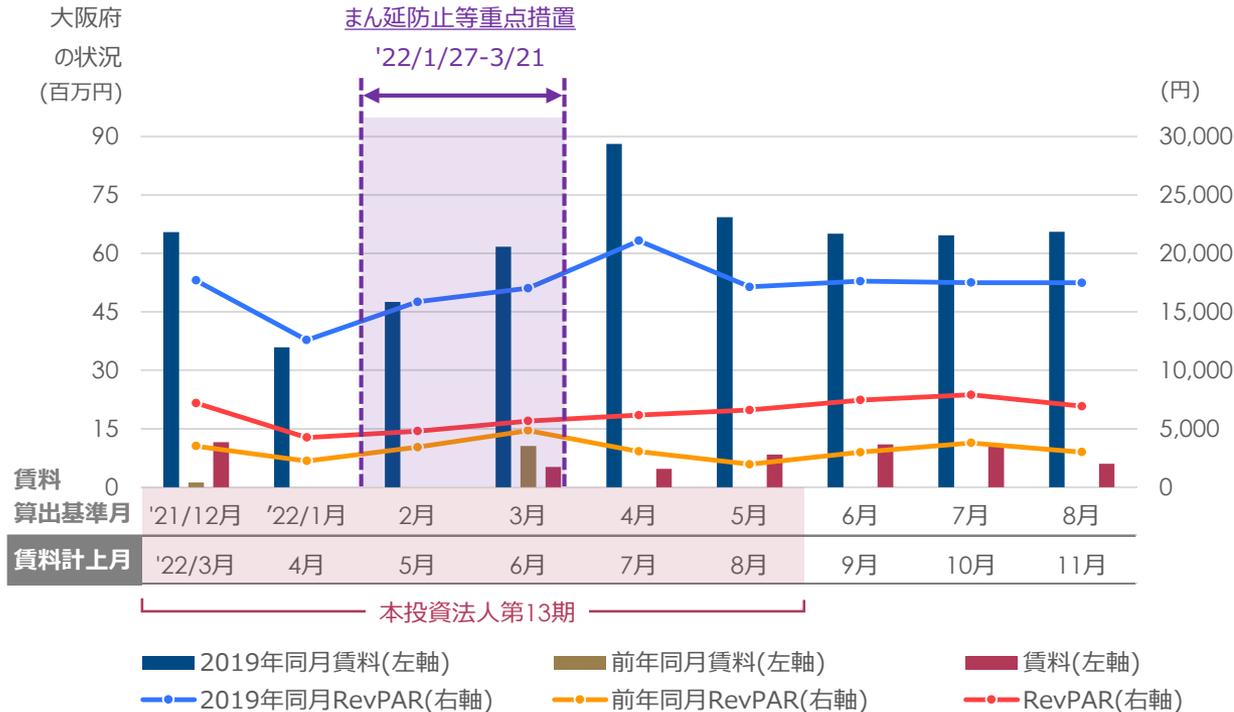
第13期実績 (注1)	252 百万円
(賃料)	15 百万円
(最低保証賃料との差額)	237 百万円
第13期予想	260 百万円
差異	▲7 百万円

(注1) 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期の賃料には251百万円(この内、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237百万円)が、第14期の賃料には22百万円(この内、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935に相当する金額は21百万円)が、それぞれ加算されます。

(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。また、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合の変動に関わらず、信託受益権全体に係る賃料を反映しています。

- 3月下旬にまん延防止等重点措置が解除されて以降、客室単価を維持しつつも、稼働率は回復傾向にあり、2022年3月以降はコンスタントに賃料が発生
- 中断をはさみながらも「大阪いらっしやいキャンペーン」が実施されたことによる下支えも寄与し、ホテル業績は回復途上にあり、2022年9月のRevPAR実績は2019年同月比で50%を超える水準まで回復。今後は全国旅行支援のスタートによる国内レジャー客の取り込みに期待

## 主要指標の推移



### 第13期平均

客室稼働率	38.5%
平均客室単価(ADR)	15,020円
RevPAR	5,800円

### 賃料 第13期合計

第13期実績 (注1)	408 百万円
(賃料)	29 百万円
(最低保証賃料との差額)	378 百万円
第13期予想	406 百万円
差異	+1 百万円

(注1) 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412百万円発生したため、第13期の賃料には378百万円が、第14期の賃料には34百万円が、それぞれ加算されます。

(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13期)

物件名称	鑑定評価機関	第13期末 鑑定評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	収益価格				第13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12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	49,600	+100	3.2%	-	2.9%	3.4%	40,970	8,629	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	7,050	+150	4.7%	-	4.5%	4.8%	6,394	655	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	16,923	▲ 181 (注3)	3.7%	-	3.4%	3.9%	12,487	4,436	12,903	17,104
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	-	4.2%	-	3.9%	4.4%	17,128	271	17,600	17,400
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	-	3.5%	-	3.3%	3.7%	27,390	5,109	28,600	32,500
合計	-	123,473	+69	-	-	-	-	104,371	19,102	107,603	123,404

(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13期末鑑定評価額、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935に相当する数値を記載しています。なお、第12期末鑑定評価額は、本投資法人が2022年2月28日時点で保有していた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、2022年8月31日付で準共有持分1,000分の10を譲渡したことに伴う差額の発生によるものであり、第13期末鑑定評価額と第12期末鑑定評価額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935に相当する数値との差はありません。

# 第14期(2023年2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14期(2023年2月期)の業績予想は「未定」
- ▶ 2022年12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

	2021												2022												2023												2024																										
	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	10	11	12	1	2	3																								
本投資法人決算期	第11期												第12期												第13期												第14期												第15期												第16期		
シャングリ-ラ																																																															
賃料算出基準月 (ホテル売上連動)	(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)												(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 ※毎月変動																																																															
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 (注1) (準共有持分93.5%)	(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)												(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)	(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)												(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 ※毎月変動																																																															
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 (注2)																																																		
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)												(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)	(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)												(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 ※毎月変動																																																															
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 (準共有持分50%)	(i)												(ii)												(iii)												(iv)																										
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)	(i)												(ii)												(iii)												(iv)																										
賃料 ※毎決算期変動(同一決算期中は一定)																																																															
ザンルート	固定												固定												固定												固定												固定												固定		

(注1) 2022年8月31日付で、本物件の準共有持分1%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(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(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)。本件譲渡後の2022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、本物件における本投資法人の準共有持分である93.5%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"> <li>■ 短期借入金と長期借入金のベストミックス</li> <li>■ 返済期日の分散化</li> <li>■ バンクフォーメーションの分散化</li> </ul> | ➔ | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ リファイナンスリスクの低減</li> <li>■ 調達コストの低減</li> </ul> |
|--|---|---|

**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

- 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
- 2022年8月末に返済期限の到来した短期借入金59.75億円及び長期借入金70億円を、短期借入金54.75億円及び長期借入金75億円でリファイナンス
- 新規借入先を1社（七十七銀行）加えるとともに、借入残存期間の長期化を実現

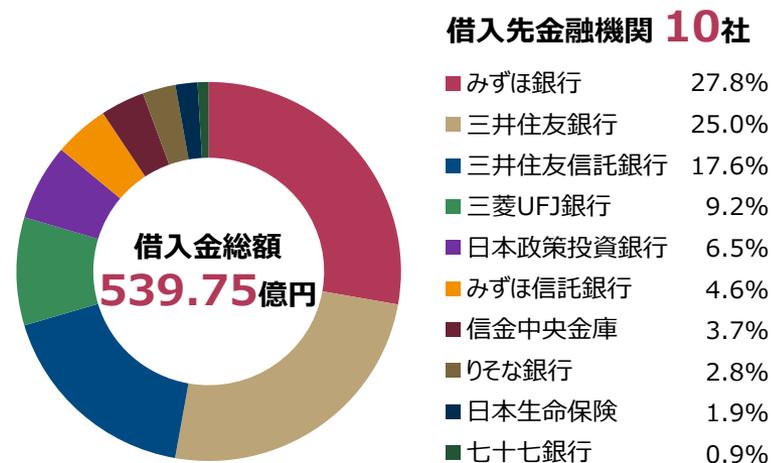
## 返済期日の分散状況 (2022年8月末現在)



## 有利子負債の状況

項目	2022/2期末 (第12期末)	2022/8期末 (第13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	5,475	▲500
長期借入金	48,000	48,500	+500
投資法人債	-	-	-
LTV(総資産有利子負債比率)	49.3%	48.9%	▲0.4 pt
固定借入比率	88.9%	89.9%	+0.9 pt
平均利率	0.42%	0.47%	+0.05 pt
平均借入残存期間	1.7年	1.8年	+0.1年

## 借入先の分散状況 (2022年8月末現在)



# 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

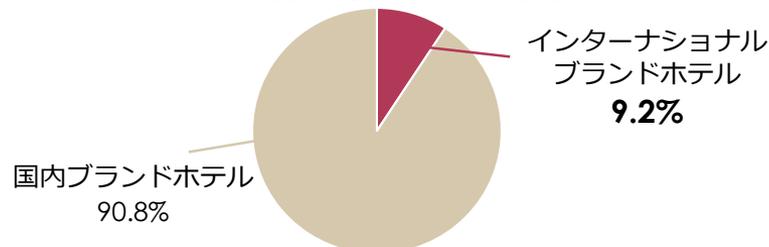
### 会員組織や予約システム利用のアドバンテージ

- 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)

# ポートフォリオ一覧(1)

ポートフォリオ・ハイライト  
(2022年8月末現在)

物件数：5物件

取得価格合計：1,076億円

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	12,903	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

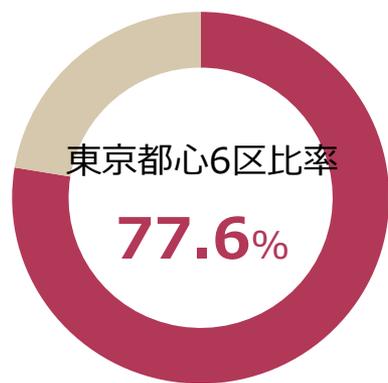
(注1) シャングリ・ラ 東京の客室数は販売可能客室を、それ以外の物件は各ホテル全体の総客室数(他の共有者又は準共有者の持分を含む場合があります)を記載しています。

(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。

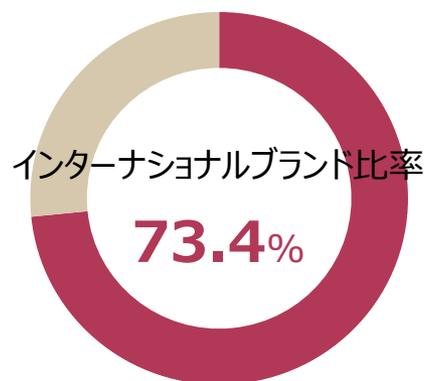
(注3) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。

# ポートフォリオ一覧(2)

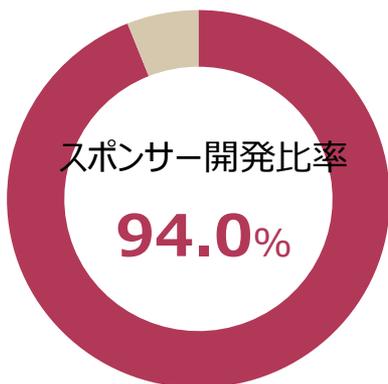
物件名称	シャングリ・ラ 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
契約期間	2016.9.1~2033.11.30	2019.9.2~2049.12.31	2016.9.16~2039.4.1	2016.9.16~2040.11.1	2007.8.20~2027.8.31
[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	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 289,850,000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935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

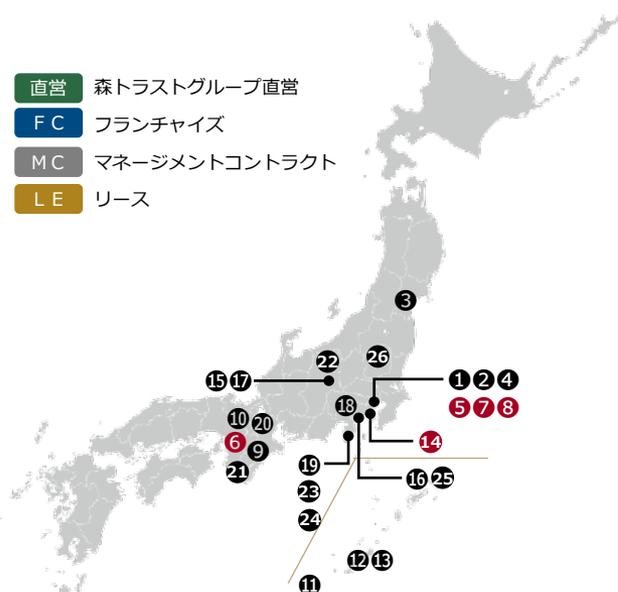
リゾート

(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

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

- 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



(出所) 森トラストグループの2022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、2022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

東京ワールドゲート赤坂内  
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

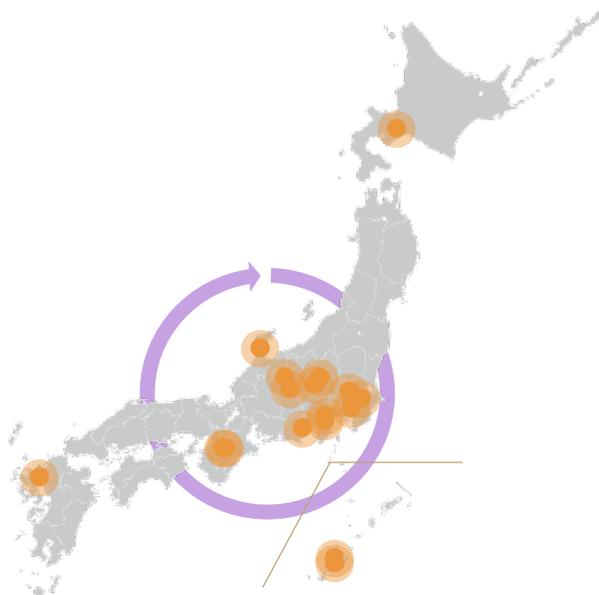
熱海来宮

京都祇園

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

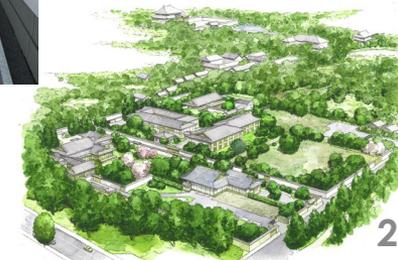
### 東京ワールドゲート赤坂内 ホテル計画



### リゾート～奈良～



### 奈良吉城園計画



## ESGに関する直近の取り組み

### ■ 気候変動関連リスク及び機会の開示(TCFD提言関連)

- ✓ 2022年3月、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に賛同
- ✓ TCFD提言における開示推奨項目に沿って、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」・「戦略」・「リスク管理」・「指標と目標」の4項目について、サステナビリティレポートや本投資法人WEBサイトにて開示

### ■ 設備機器の更新、LED照明の導入

- ✓ 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)

2022年3月 バックヤードのLED照明化 (コートヤード新大阪)  
 2022年5月 レジャー施設のLED照明化 (ヒルトン小田原リゾート&スパ)

### ■ 2022年GRESBリアルエステイト評価の取得

- GRESBレーティング
- GRESB開示評価

「3 Stars」



G R E S B  
 ★ ★ ★ ☆ ☆ 2022

「A Level」



G R E S B  
 Public Disclosure 2022

### ■ サステナビリティレポートの定期発行

積極的なESG情報の開示を行うための重要なツールとして位置付け、毎年7月に年1回のペースで定期発行することとして、2022年7月に最新版を発行

最新版のレポートはこちらをクリック  
 (本投資法人WEBサイトへのリンク)

## 環境への取り組み

### ■ 環境パフォーマンス目標

項目	短期	中長期(2019年度から5年間)
エネルギー	中長期目標の対象期間を通じて 原単位で年平均1%削減	原単位でベースライン比5%削減
温室効果ガス		
水	前年の水準を維持	現状維持
廃棄物		

### ■ 環境パフォーマンス実績

項目	項目	2018年度	2020年度	2021年度	増減
		(ベースライン)			(ベースライン比)
エネルギー	消費量(MWh)	30,930	20,864	25,471	-
	消費原単位(MWh/m <sup>2</sup> )	0.349	0.236	0.288	▲17.6%
温室効果ガス	排出量(t-CO <sub>2</sub> )	11,403	7,222	8,580	-
	排出原単位(t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.129	0.082	0.097	▲24.8%
水	使用量(m <sup>3</sup> )	305,892	143,094	201,246	-
	使用原単位(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	3.456	1.617	2.274	▲34.2%
廃棄物	廃棄物量(t)	1,165	414	578	-
	廃棄物原単位(t/m <sup>2</sup> )	0.013	0.005	0.007	▲50.4%

### (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(森トラスト株式会社) (注1)

##### ワークライフバランスの推進・女性活躍推進

- ✓ 森トラストでは、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるよう、ワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。
- ✓ 「子育てサポート企業」として高い水準の取り組みを行っていることが評価され、2022年8月1日付で厚生労働省より「プラチナくるみん認定」を取得

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))



「子育てサポート企業特別認定(プラチナくるみん認定)」  
 「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。

# 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

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

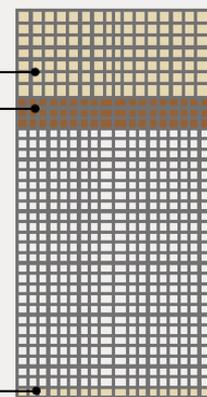
リース



[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」

(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 : 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 東京ステーション

COURTYARD<sup>®</sup>  
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



[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8,100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10月12日現在)

## NO.4 COURTYARD BY MARRIOTT SHIN-OSAKA STATION

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

COURTYARD<sup>®</sup>  
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

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) 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

(単位:千円)

貸借対照表 (2022年8月31日)			
<b>流動資産</b>	5,976,417	<b>流動負債</b>	16,698,059
現金及び預金	3,900,818	営業未払金	134,049
信託現金及び信託預金	2,071,843	短期借入金	5,475,000
営業未収入金	1,752	1年内返済予定の長期借入金	10,500,000
前払費用	2,003	未払金	115,468
<b>固定資産</b>	104,381,323	未払費用	38,341
有形固定資産	104,369,968	未払分配金	2,835
機械及び装置	14,898	未払法人税等	968
減価償却累計額	▲ 3,458	未払消費税等	92,750
車両運搬具	216	前受金	338,430
減価償却累計額	▲ 13	預り金	214
工具、器具及び備品	59,495	<b>固定負債</b>	42,514,849
減価償却累計額	▲ 16,996	長期借入金	38,000,000
信託建物	20,529,730	預り敷金及び保証金	4,514,823
減価償却累計額	▲ 4,023,117	その他	26
信託構築物	10,972	<b>負債合計</b>	59,212,909
減価償却累計額	▲ 5,722	<b>投資主資本</b>	51,144,832
信託機械及び装置	5,034	出資総額	50,000,000
減価償却累計額	▲ 1,519	剰余金	1,144,832
信託工具、器具及び備品	31,801	当期末処分利益	1,144,832
減価償却累計額	▲ 9,686	<b>純資産合計</b>	51,144,832
信託土地	87,778,332	<b>負債純資産合計</b>	110,357,741
無形固定資産	1,337		
ソフトウェア	1,337		
投資その他の資産	10,017		
差入敷金及び保証金	10,000		
繰延税金資産	17		
<b>資産合計</b>	110,357,741		

損益計算書 (2022年3月1日～2022年8月31日)	
<b>営業収益</b>	2,053,425
賃貸事業収入	2,003,270
その他賃貸事業収入	3,353
不動産等売却益	46,801
<b>営業費用</b>	796,066
賃貸事業費用	665,259
資産運用報酬	91,370
資産保管及び一般事務委託手数料	11,822
役員報酬	3,600
その他営業費用	24,014
<b>営業利益</b>	1,257,358
<b>営業外収益</b>	4,070
受取利息	23
未払分配金戻入	211
還付加算金	55
補助金収入	3,780
<b>営業外費用</b>	115,783
支払利息	115,783
<b>経常利益</b>	1,145,645
<b>税引前当期純利益</b>	1,145,645
法人税、住民税及び事業税	971
法人税等調整額	▲ 6
<b>当期純利益</b>	1,144,681
前期繰越利益	151
<b>当期末処分利益</b>	1,144,832

# 物件収支(第13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13期	第13期	第13期	第13期	第13期	第13期
運用期間 (自)	2022年3月1日	2022年3月1日	2022年3月1日	2022年3月1日	2022年3月1日	2022年3月1日
(至)	2022年8月31日	2022年8月31日	2022年8月31日	2022年8月31日	2022年8月31日	2022年8月31日
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収支 (千円)						
不動産賃貸事業収益 ①	530,983	161,136	252,990	408,097	653,416	2,006,624
不動産賃料収入	530,983	158,870	252,982	408,097	652,336	2,003,270
その他収入	-	2,265	7	-	1,080	3,353
不動産賃貸事業費用 ②	246,069	95,525	74,556	70,707	178,399	665,259
公租公課	134,012	41,950	22,969	14,115	68,721	281,767
損害保険料	1,525	1,787	377	718	1,037	5,446
修繕費	-	897	7,248	1,447	-	9,593
減価償却費 ③	110,331	50,740	43,720	54,226	108,440	367,459
その他	200	150	240	200	200	990
不動産賃貸事業損益 ④ = ① - ②	284,913	65,610	178,434	337,390	475,016	1,341,365
NOI ⑤ = ④ + ③	395,245	116,350	222,154	391,616	583,457	1,708,825
NOI利回り(年換算) (注1)	1.9%	3.6%	(注3) 3.4%	4.4%	4.0%	3.1%
取得価格 (百万円)	42,000	(注2) 6,500	(注4) 12,903	17,600	28,600	107,603

(注1) 第13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) 2022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10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935に相当する数値を記載しています。

(2022年8月末現在)

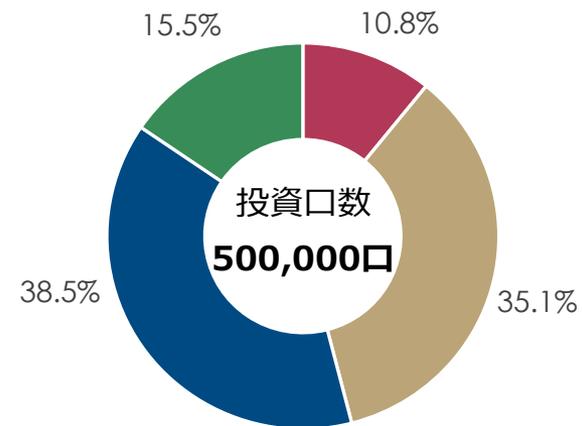
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
短期	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2022年8月31日	2023年8月31日	期限一括返済 無担保・無保証 変動金利
	三井住友銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2022年8月31日	2023年8月31日	
	三井住友信託銀行	500	基準金利(注)+0.34%	2022年8月31日	2023年8月31日	
	三菱UFJ銀行	475	基準金利(注)+0.34%	2022年8月31日	2023年8月31日	
	三井住友銀行	1,500	基準金利(注)+0.33%	2022年8月31日	2023年8月31日	
	三井住友信託銀行	1,500	基準金利(注)+0.33%	2022年8月31日	2023年8月31日	
	みずほ銀行	500	基準金利(注)+0.33%	2022年8月31日	2023年8月31日	
	<b>小計</b>	5,475				
長期	三井住友信託銀行	500	0.53250%	2017年11月30日	2022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	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	
	みずほ信託銀行	2,000	0.68250%	2022年8月31日	2025年8月29日	
	信金中央金庫	1,000	0.68250%	2022年8月31日	2025年8月29日	
	七十七銀行	500	0.68250%	2022年8月31日	2025年8月29日	
	三井住友銀行	2,000	0.74528%	2022年8月31日	2026年5月29日	
	みずほ銀行	1,000	0.74528%	2022年8月31日	2026年5月29日	
	三井住友信託銀行	1,000	0.74528%	2022年8月31日	2026年5月29日	
みずほ銀行	1,000	0.36000%	2019年9月2日	2026年8月31日		
	<b>小計</b>	48,500				
	<b>合計</b>	53,975				

(注)「基準金利」は全銀協3か月日本円TIBORです。

2022年8月期(第13期)中に実行した借入れ

## 投資主構成 (2022年8月末現在)

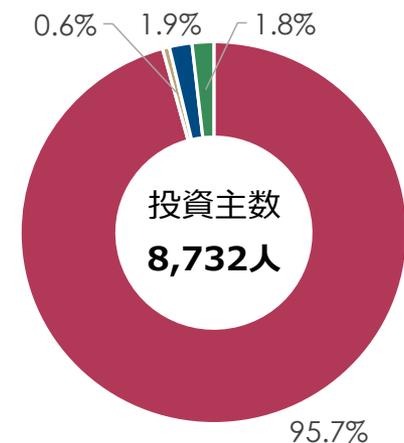
	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他 国内法人	外国法人 ・個人	合計
投資口数(口)	54,187	175,737	192,707	77,369	500,000
	10.8%	35.1%	38.5%	15.5%	100%
投資主数(人)	8,359	50	165	158	8,732
	95.7%	0.6%	1.9%	1.8%	100%



## 主要な投資主の状況(上位10社) (2022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)	91,548	18.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,092	9.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,262	2.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,676	1.9%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,645	0.9%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - NETHERLAND RESIDENT - (PENSION FUNDS)	3,967	0.8%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,956	0.8%
株式会社中国銀行	3,492	0.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505011	3,456	0.7%
<b>合計(上位10社)</b>	<b>367,094</b>	<b>73.4%</b>

■ 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



## 投資法人の概要 (2022年8月末現在)



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理事務委託契約
- ④ 機関の運営に関する一般事務業務委託契約
- ⑤ 一般事務委託契約(会計事務等)
- ⑥ 不動産等の情報提供に関する協定書
- ⑦ スポンサーサポートに関する協定書
- ⑧ 商標使用許諾契約

## 資産運用会社の概要 (2022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