



# **大江戸温泉リート投資法人**

第1期（2016年11月期）

## **決算説明会資料**

2017年1月25日

（資産運用会社）大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

## 目次

<b>I. 第1期（2016年11月期） 運用ハイライト</b>		<b>IV. Appendix</b>	
第1期（2016年11月期）の決算概要	3	オフアリング概要	33
第2期（2017年5月期）の業績予想	4	不動産鑑定評価額	34
第3期（2017年11月期）の業績予想	5	物件紹介	35
ポートフォリオ全体の運営実績	6	財務指標	38
大江戸温泉リートの全体像	7	貸借対照表	39
ポートフォリオデータ	8	損益計算書	40
財務の状況	10	有利子負債一覧	41
		大江戸温泉物語グループについて	42
<b>II. 個別物件の運営実績</b>		投資主情報	45
個別物件の運営実績	12	IR活動への取り組み	46
		ガバナンス体制	47
<b>III. SPAの特徴と今後の運用戦略</b>		投資法人の概要	48
大江戸温泉リートの特徴	23	資産運用会社の概要	49
マーケット環境	24		
大江戸温泉リートの差別化戦略（大江戸モデル）	26		
外部成長戦略	27		
内部成長戦略	29		
財務戦略	31		



# I. 第1期（2016年11月期）運用ハイライト

# 第1期（2016年11月期）の決算概要

1口当たり分配金 376円、対当初予想比でプラス23円（+6.5%）

(千円)

項目	第1期 (2016年9月5日時点予想)		第1期 (実績)		差異
	構成割合		構成割合		
営業収益		511,026		507,696	△3,329
第一賃料		468,143		468,411	+267
固定賃料	100.0%	468,143	100.0%	468,411	+267
変動賃料	0.0%	-	0.0%	-	-
第二賃料		42,882		38,985	△3,897
その他収入		-		300	+300
賃貸事業損益		372,590		367,504	△5,085
営業利益		296,107		266,538	△29,568
経常利益		62,196		67,131	+4,934
当期純利益		62,196		65,834	+3,637
利益超過分配金総額		-		528	+528
分配金総額		62,196		66,251	+4,054
発行済投資口数（口）		176,200		176,200	-
1口当たり分配金（円）		353		376	+23
（うち1口当たり利益超過分配金）		-		3	+3
1口当たりFFO（円）		1,089		1,119	+30
減価償却費		129,731		131,368	+1,637
NOI		502,322		498,873	△3,448
資本的支出		2,700		12,665	+9,965

## 主な変動要因

- ・ 固都税額減少等による第二賃料の減少 △3,897千円
- ・ 取得費確定による減価償却費の増加 △1,637千円

## 賃貸事業損益 △5,085千円

- ・ 一般事務委託手数料の増加 △2,293千円
- ・ その他営業費用の増加（投資口交付費の科目振替等） △22,227千円

## 営業利益 △29,568千円

- ・ 支払利息の減少 +1,673千円
- ・ 融資関連手数料の減少 +1,025千円
- ・ 創立費（科目振替等）の増加 △18,021千円
- ・ 投資口交付費（科目振替等）の減少 +49,825千円

## 経常利益 +4,934千円

## 主な財務指標等

総資産額	30,732百万円
有利子負債額	13,524百万円
負債総額	14,914百万円
純資産額	15,818百万円
LTV（帳簿価額ベース）	44.0%
1口当たりNAV	94,207円

(注) 本資料において記載のない限り、各数値については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

## 第2期（2017年5月期）の業績予想

1口当たり分配金 2,514円、対当初予想比でプラス1円

(千円)

項目	第2期 (2016年9月5日時点予想)	第2期 (今回予想)	差異
営業収益	構成割合 1,025,853	構成割合 1,018,130	△7,723
第一賃料	939,624	940,158	+534
固定賃料	92.3% 867,735	92.4% 868,270	+534
変動賃料	7.7% 71,888	7.6% 71,888	△0
第二賃料	86,229	77,971	△8,258
賃貸事業損益	709,973	700,499	△9,473
営業利益	551,867	546,664	△5,202
経常利益	442,774	442,412	△362
当期純利益	442,774	441,807	△967
利益超過分配金総額	-	1,057	+1,057
分配金総額	442,774	442,966	+192
発行済投資口数（口）	176,200	176,200	-
1口当たり分配金（円）	2,513	2,514	+1
（うち1口当たり利益超過分配金）	-	6	+6
1口当たりFFO（円）	3,985	4,013	+28
減価償却費	259,481	265,351	+5,870
NOI	969,454	965,850	△3,603
資本的支出	70,975	108,000	+37,025

### 主な変動要因

- ・ 固都税額減少等による第二賃料の減少 △8,258千円
- ・ 固都税額の減少 +4,118千円
- ・ 取得費確定による減価償却費の増加 △5,870千円

### 賃貸事業損益 △9,473千円

- ・ その他営業費用の減少 +4,940千円

### 営業利益 △5,202千円

- ・ 支払利息の減少 +3,421千円
- ・ 融資関連手数料の減少 +1,419千円

### 経常利益 △362千円

### 主な財務指標等

総資産額	29,380百万円
有利子負債額	12,012百万円
負債総額	13,187百万円
純資産額	16,193百万円
LTV（帳簿価額ベース）	40.9%

## 第3期（2017年11月期）の業績予想

1口当たり分配金 2,353円、対当初予想と変わらず

(千円)

項目	第3期 (2016年9月5日時点予想)	第3期 (今回予想)	差異
営業収益	構成割合 1,027,452	構成割合 1,021,972	△5,479
第一賃料	941,260	944,001	+2,741
固定賃料	92.2% 867,735	92.0% 868,270	+534
変動賃料	7.8% 73,524	8.0% 75,730	+2,206
第二賃料	86,192	77,970	△8,221
賃貸事業損益	672,220	665,557	△6,663
営業利益	518,002	513,228	△4,773
経常利益	414,669	414,313	△356
当期純利益	414,669	413,708	△961
利益超過分配金総額	-	1,057	+1,057
分配金総額	414,598	414,598	-
発行済投資口数（口）	176,200	176,200	-
1口当たり分配金（円）	2,353	2,353	-
（うち1口当たり利益超過分配金）	-	6	+6
1口当たりFFO（円）	3,830	3,877	+47
減価償却費	260,185	269,569	+9,383
NOI	932,406	935,126	+2,720
資本的支出	70,975	118,000	+47,025

### 主な変動要因

- ・ 予想GOPの上振れによる変動賃料の増加 +2,206千円
- ・ 固都税額減少等による第二賃料の減少 △8,221千円
- ・ 固都税額の減少 +8,236千円
- ・ 取得費確定による減価償却費の増加 △9,383千円

### 賃貸事業損益 △6,663千円

- ・ その他営業費用の減少 +2,425千円

### 営業利益 △4,773千円

- ・ 支払利息の減少 +2,109千円
- ・ 融資関連手数料の減少 +2,307千円

### 経常利益 △356千円

### 主な財務指標等

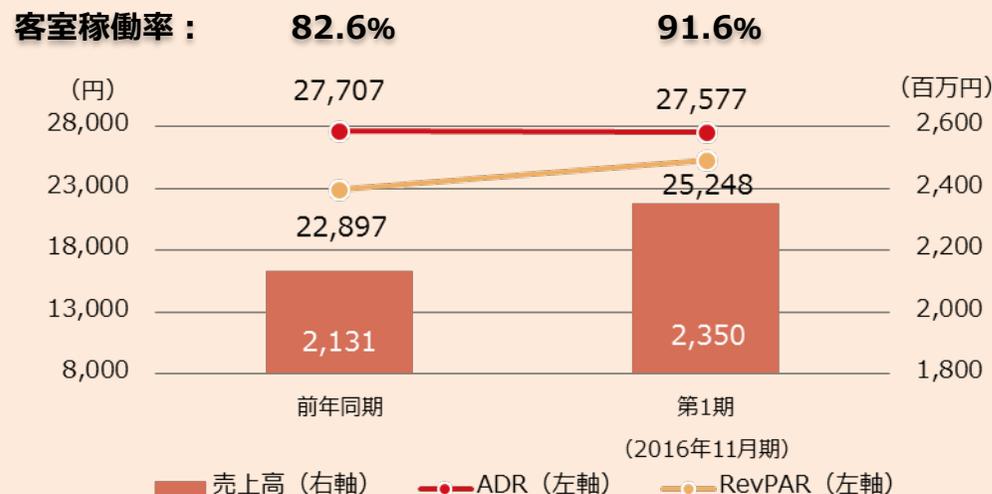
総資産額	29,194百万円
有利子負債額	11,901百万円
負債総額	13,029百万円
純資産額	16,165百万円
LTV（帳簿価額ベース）	40.8%

# ポートフォリオ全体の運営実績

高い客室稼働率で推移し、全物件において前年実績を上回るRevPARと売上高を達成



＜第1期及び前年同期累計比較＞



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	88.4%	79.6%	85.0%	92.6%	86.2%	82.2%	78.8%	89.2%	97.4%	88.7%	90.5%	95.6%	87.9%	91.6%	82.6%	+8.9%
ADR (円)	30,422	30,045	26,697	30,081	28,374	29,089	25,273	30,679	42,421	26,914	27,874	27,902	29,841	27,577	27,707	△130
RevPAR (円)	26,895	23,913	22,682	27,852	24,460	23,918	19,909	27,356	41,317	23,866	25,215	26,665	26,219	25,248	22,897	+2,351
売上高 (百万円)	823	730	655	856	728	744	608	845	1,252	724	800	826	9,590	2,350	2,131	+219

(注1) 過去一年間の実績を記載していますが、本投資法人が各物件を取得したのは2016年9月1日です。

(注2) 売上高は百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ADR及びRevPARは小数第1位を、客室稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。個別物件の運営実績についても同様です。

(注3) 大江戸温泉物語 土肥マリンホテルは、2015年10月1日から23日の間、耐震改修工事を実施したことに伴い休館しています。

(注4) 大江戸温泉物語 あわらは、2015年9月1日から2015年11月20日の間、耐震改修工事を実施したことに伴い16室を販売停止しています。

## 大江戸温泉リートの全体像

## 安定的な収益構造による分配金の安定創出の仕組み

## Asset

温泉・温浴関連施設:	9物件
取得価格:	268億円
含み益:	7.8億円
客室稼働率:	91.6%
NOI利回り: (実績ベース・固都税調整後)	6.9%
マスターリース期間:	20年
ポートフォリオPML:	3.9%

安定的な賃貸収益の創出

## Debt

無担保借入:	135億円
LTV:	44.0%
長期比率:	83.9%

安定的な負債の活用

## Equity

1口当たり分配金:	第1期	376円
	第2期	2,514円
	第3期	2,353円

安定的な分配金の提供

# ポートフォリオデータ (1)

## ✧ ポートフォリオサマリー

(2016年11月30日現在)

取得価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り	客室稼働率	ポートフォリオPML
268億円	281億円	6.9%	5.0%	91.6%	3.9%

## ✧ ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	築年数 (年)	客室数	客室稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	第1期 実績NOI (百万円)	NOI利回り (%)	償却後 NOI利回り (%)	PML (%)
温泉・温浴関連施設											
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県 丸亀市	25.4	241	90.9	10,379	10,900	217	7.8	6.3	1.9
			25.7								1.6
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県 志摩市	36.8	83	97.6	3,656	3,820	58	6.2	3.4	14.2
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	26.1	73	90.3	2,657	2,810	44	6.1	4.2	12.0
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県 熱海市	42.9	76	96.4	2,997	3,160	50	6.5	4.4	12.6
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県 伊豆市	42.2	64	81.5	1,910	1,980	30	6.2	3.4	14.9
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県 あわら市	35.3	95	87.2	1,901	1,980	37	7.2	5.1	14.9
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県 那須塩原市	20.8	60	90.9	1,222	1,270	22	6.3	4.3	3.0
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県 渋川市	33.1	40	98.8	1,299	1,370	21	6.1	4.2	1.0
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県 君津市	20.7	41	96.9	819	861	15	6.4	4.7	4.8
合計/平均			31.0	773	91.6	26,844	28,151	498	6.9	5.0	3.9

(注1) (平均) NOI利回り及び(平均) 償却後NOI利回りは、第1期の実績NOIから固都税額を調整した数値をもとに年換算をして算出しています。

(注2) 大江戸温泉物語 レオマリゾートの築年数及びPMLについては、上段にホテルレオマの森、下段にニューレオマワールドの数値を記載しています。

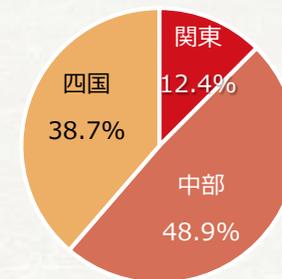
(注3) 伊東ホテルニュー岡部の客室数については、本投資法人が保有している相模亭の数を記載しています。

# ポートフォリオデータ (2)

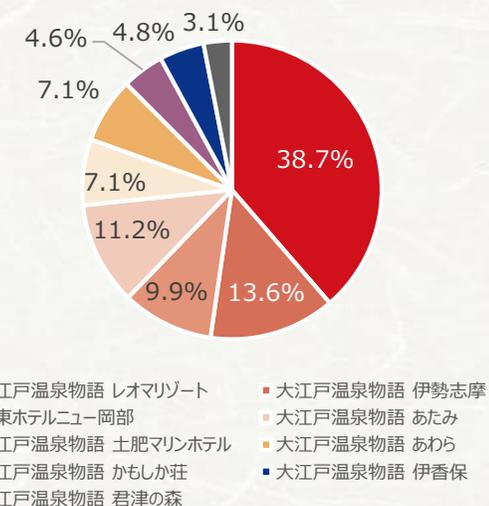
エリア分散されたポートフォリオで、大都市圏からのシニア・ファミリー層を確保



地域別投資比率 (取得価格ベース)



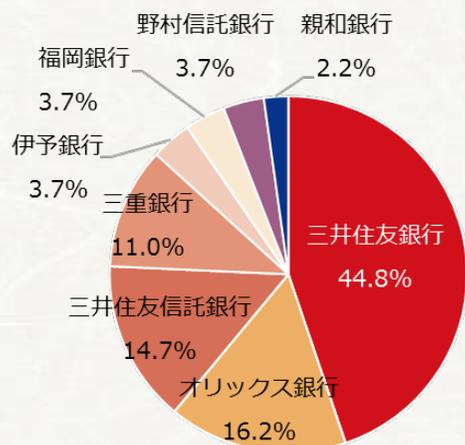
施設別投資比率 (取得価格ベース)



# 財務の状況

## 分散された借入先・返済期日と保守的なLTV水準

### 借入先の分散状況

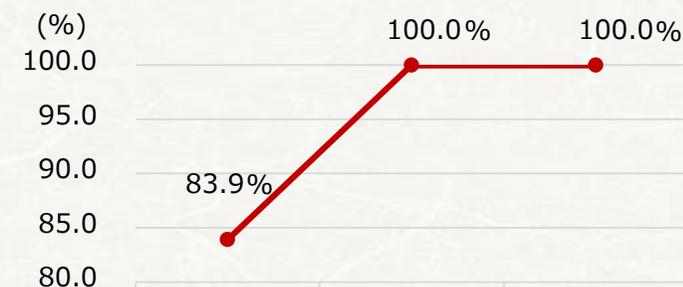


### LTV



第1期 (実績)	第2期(注) (予想)	第3期 (予想)
2016年11月	2017年5月	2017年11月

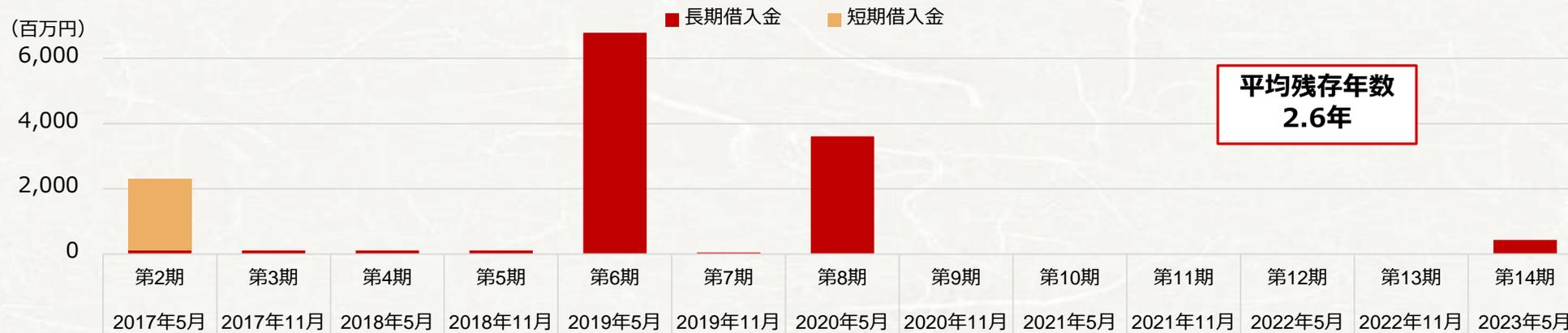
### 長期比率



第1期 (実績)	第2期 (予想)	第3期 (予想)
2016年11月	2017年5月	2017年11月

(注) 借入人が消費税の還付を受けた場合には、当該還付に係る金額を、当該還付を受けた日の直後に到来する利払期日において期限前弁済します。

### 返済期限の分散状況





## Ⅱ．個別物件の運営実績

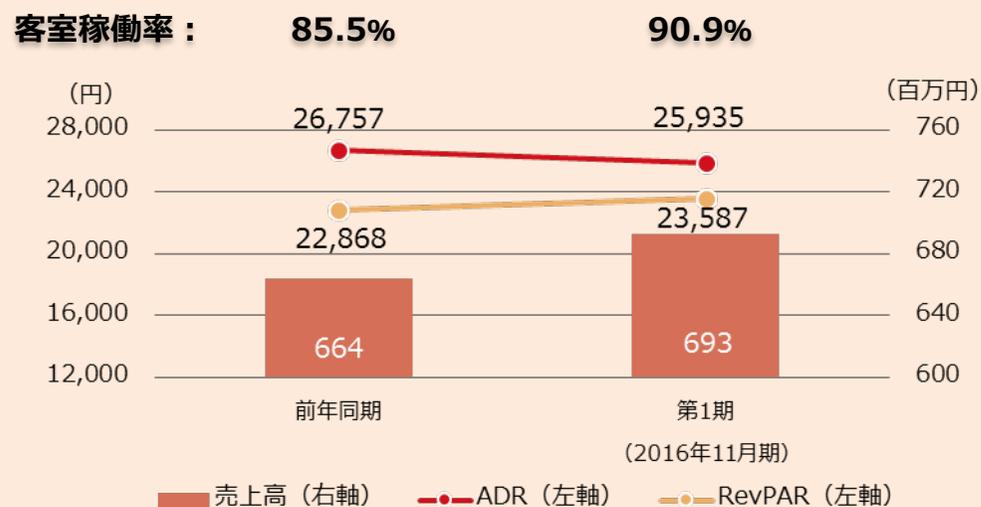
# 個別物件の運営実績 (S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ホテルレオマの森〉)

近畿・中国圏からの顧客が半数を占める、豊かな自然環境に囲まれた温泉・温浴関連施設



所在地 香川県丸亀市  
客室数 241室

＜第1期及び前年同期累計比較＞



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	92.9%	79.5%	87.5%	96.2%	90.5%	84.9%	75.0%	83.6%	99.1%	88.0%	90.0%	94.9%	88.5%	90.9%	85.5%	+5.5%
ADR (円)	30,187	29,618	25,985	30,388	27,750	28,302	22,663	32,604	45,904	24,772	26,118	26,834	29,551	25,935	26,757	△822
RevPAR (円)	28,046	23,545	22,739	29,237	25,117	24,042	17,002	27,266	45,499	21,794	23,500	25,468	26,164	23,587	22,868	+719
売上高 (百万円)	275	227	209	276	232	236	164	268	437	205	235	253	3,016	693	664	+29

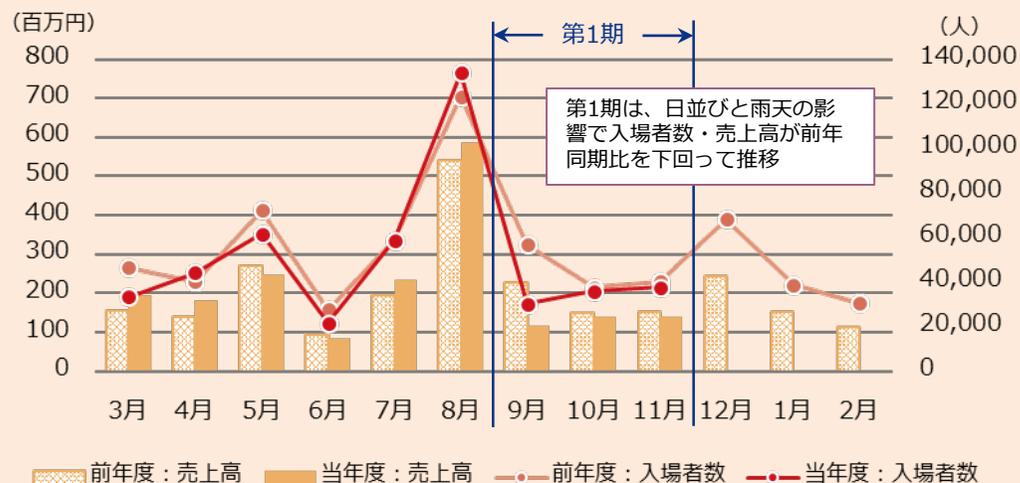
# 個別物件の運営実績 (S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ニューレオマワールド〉)

ホテルレオマの森と一体運営を行う中国・四国圏で最大級、西日本でも有数のテーマパーク



<ご参考>	2016年3月～11月 累計	前年同期 累計	増減
売上高 (百万円)	1,928	1,922	+6

<売上高及び入場者数の月間推移>



## 運用実績

	2015年	2016年												累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月					
入場者数 (人)	68,114	38,716	30,653	46,368	44,363	61,632	21,780	58,895	133,904	30,164	36,081	37,696	608,366	103,941	134,715	△30,774	
売上高 (百万円)	245	153	114	196	182	247	84	235	588	118	139	138	2,440	395	529	△134	

(注1) 「入場者数」とは、当該期間中に「ニューレオマワールド」を利用した延べ人数をいいます。

(注2) 上記グラフ中の「当年度」は2016年度(2016年3月から2017年2月)、「前年度」は2015年度(2015年3月から2016年2月)を示し、賃借人である大江戸温泉物語株式会社の事業年度に合わせて作成しています。

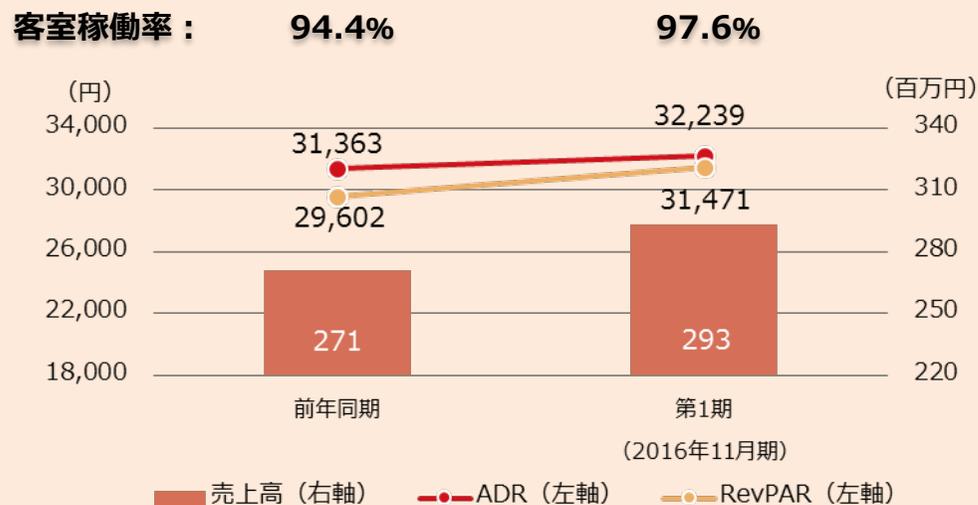
# 個別物件の運営実績 (S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩)

中部・近畿圏の2大消費地から集客可能な、観光資源に恵まれた伊勢志摩エリアに位置した温泉・温浴関連施設



所在地 三重県志摩市  
客室数 83室

<第1期及び前年同期累計比較>



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	89.8%	89.5%	95.2%	95.4%	82.4%	71.2%	84.6%	92.3%	93.0%	96.6%	97.6%	98.6%	90.5%	97.6%	94.4%	+3.2%
ADR (円)	34,438	34,143	30,047	34,374	30,622	32,029	27,810	33,786	47,177	33,253	31,793	31,701	33,551	32,239	31,363	+876
RevPAR (円)	30,932	30,560	28,611	32,784	25,223	22,805	23,533	31,186	43,877	32,132	31,039	31,255	30,362	31,471	29,602	+1,868
売上高 (百万円)	91	90	80	97	74	68	71	94	129	100	98	95	1,089	293	271	+22

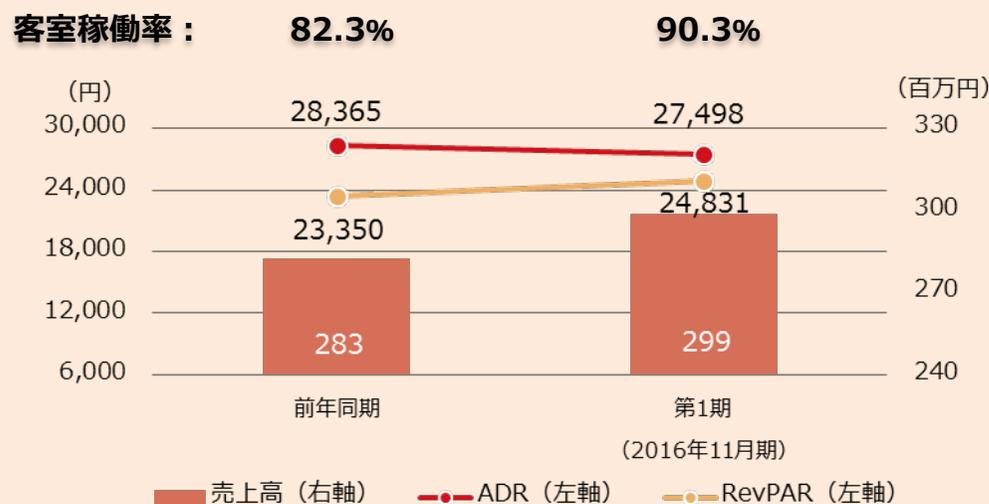
# 個別物件の運営実績 (S-3 : 伊東ホテルニュー岡部)

夏には海水浴と花火で賑わう「伊東温泉」に位置し、眺望が良好な温泉・温浴関連施設



所在地 静岡県伊東市  
客室数 73室

＜第1期及び前年同期累計比較＞



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	90.5%	86.7%	81.5%	93.0%	85.4%	76.7%	74.5%	90.9%	95.2%	86.4%	88.0%	96.7%	87.2%	90.3%	82.3%	+8.0%
ADR (円)	32,196	30,567	27,953	31,544	30,119	31,275	26,013	28,924	42,331	26,672	28,074	27,694	30,455	27,498	28,365	△867
RevPAR (円)	29,128	26,487	22,788	29,350	25,716	23,981	19,386	26,279	40,289	23,034	24,693	26,771	26,542	24,831	23,350	+1,482
売上高 (百万円)	116	106	86	119	100	98	79	104	153	90	102	107	1,259	299	283	+16

(注) 伊東ホテルニュー岡部は、相模亭と駿河亭の2棟から構成されています。本投資法人が保有しているのは相模亭ですが、一体的な運用をしていることから、駿河亭を含めた運営実績を記載しています。  
なお、客室数については、本投資法人が保有している相模亭の数を記載しています。

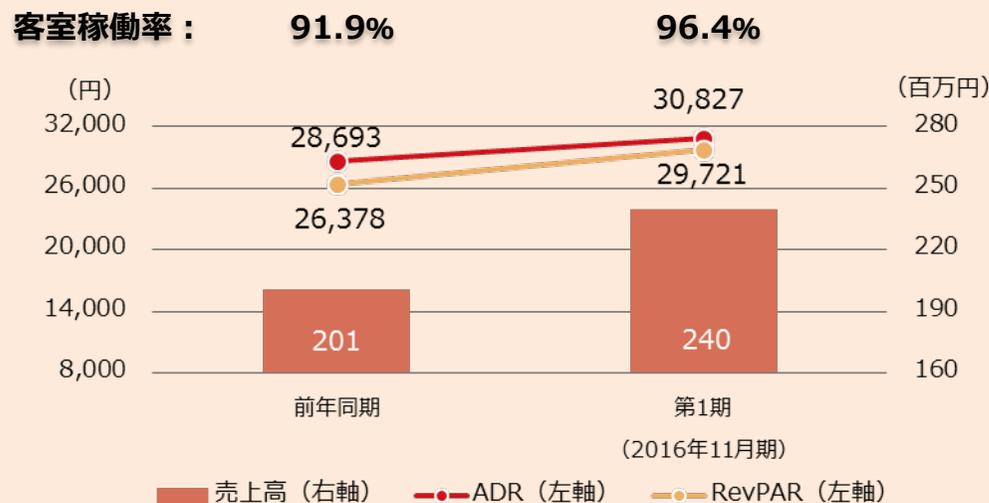
# 個別物件の運営実績 (S-4 : 大江戸温泉物語 あたみ)

都心からのアクセスが良い「熱海温泉」に位置し、駅から徒歩圏内の温泉・温浴関連施設



所在地 静岡県熱海市  
客室数 76室

<第1期及び前年同期累計比較>



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	97.7%	90.0%	94.5%	92.5%	97.9%	96.1%	93.2%	95.3%	97.9%	98.1%	96.0%	95.2%	95.4%	96.4%	91.9%	+4.5%
ADR (円)	31,190	30,195	27,904	32,949	31,548	32,260	29,163	32,930	46,070	30,031	31,395	31,055	32,355	30,827	28,693	+2,134
RevPAR (円)	30,485	27,162	26,364	30,488	30,897	30,986	27,193	31,392	45,112	29,452	30,129	29,570	30,865	29,721	26,378	+3,344
売上高 (百万円)	76	68	61	83	81	84	72	85	121	78	83	79	972	240	201	+39

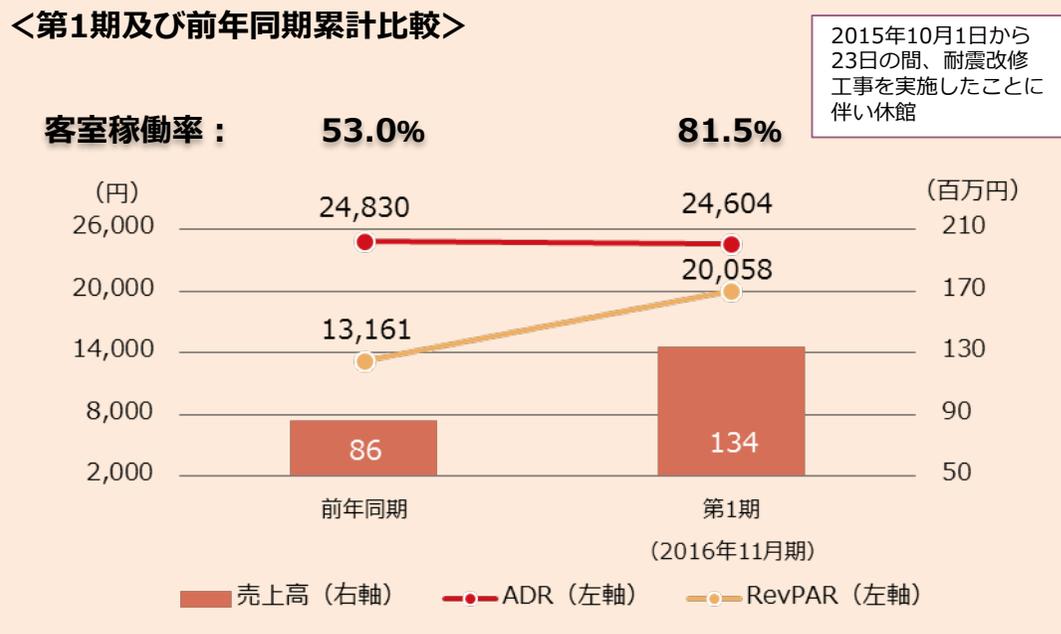
(注) 大江戸温泉物語 あたみは、2016年3月に6室増室しています。

# 個別物件の運営実績 (S-5 : 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル)

西伊豆地方最古の温泉街「土肥温泉」に位置し、海水浴場に面した駿河湾の夕陽を満喫できる温泉・温浴関連施設



所在地 静岡県伊豆市  
客室数 64室



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	88.2%	88.1%	93.5%	98.3%	80.2%	76.1%	69.1%	84.8%	95.2%	75.8%	76.1%	92.9%	84.9%	81.5%	53.0%	+28.5%
ADR (円)	27,338	27,640	25,096	26,211	26,040	27,353	24,871	31,401	42,467	24,977	25,175	23,815	27,923	24,604	24,830	△227
RevPAR (円)	24,114	24,352	23,460	25,775	20,872	20,804	17,190	26,621	40,433	18,928	19,160	22,116	23,696	20,058	13,161	+6,897
売上高 (百万円)	54	54	49	58	45	46	38	59	90	41	44	49	628	134	86	+48

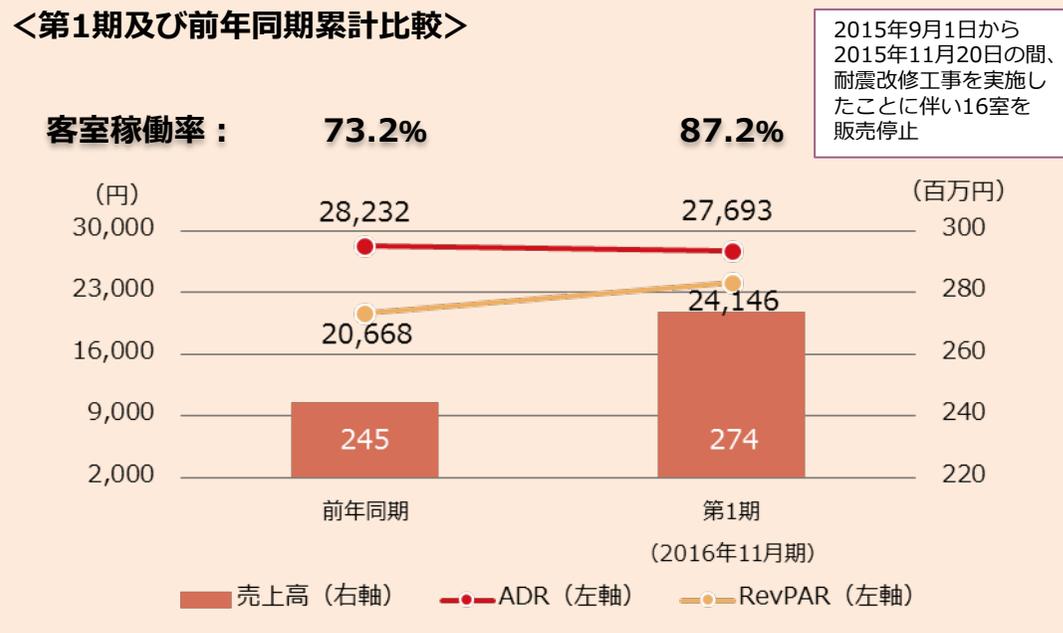
(注) 大江戸温泉物語 土肥マリンホテルは、2015年10月1日から23日の間、耐震改修工事を実施したことに伴い休館しています。

# 個別物件の運営実績 (S-6 : 大江戸温泉物語 あわら)

関西の奥座敷といわれる「芦原温泉」に位置し、エンターテインメント機能も充実した温泉・温浴関連施設



所在地 福井県あわら市  
客室数 95室



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	74.1%	59.7%	74.6%	86.7%	79.2%	78.5%	76.8%	89.8%	99.0%	83.9%	84.6%	93.2%	81.7%	87.2%	73.2%	+14.0%
ADR (円)	30,518	31,955	27,562	29,458	28,039	27,808	25,859	29,260	38,287	26,325	28,039	28,600	29,452	27,693	28,232	△539
RevPAR (円)	22,621	19,075	20,549	25,547	22,205	21,821	19,871	26,290	37,923	22,085	23,716	26,651	24,063	24,146	20,668	+3,478
売上高 (百万円)	84	71	73	95	78	80	74	98	138	82	91	100	1,066	274	245	+29

(注) 大江戸温泉物語 あわらは、2015年9月1日から2015年11月20日の間、耐震改修工事を実施したことに伴い16室を販売停止しています。

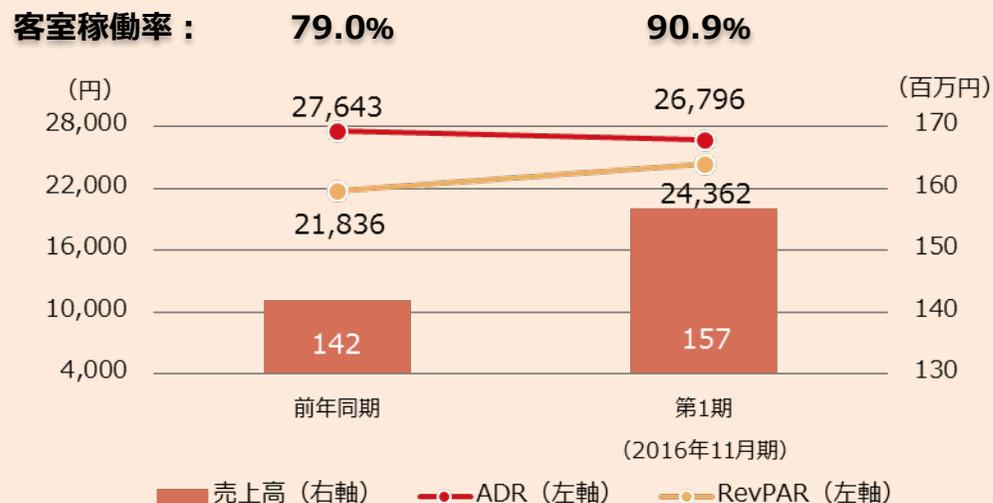
# 個別物件の運営実績 (S-7 : 大江戸温泉物語 かもしか荘)

約1,200年の歴史を有する「塩原温泉郷」に位置し、豊かな自然環境に恵まれた温泉・温浴関連施設



所在地 栃木県那須塩原市  
客室数 60室

＜第1期及び前年同期累計比較＞



## 運用実績

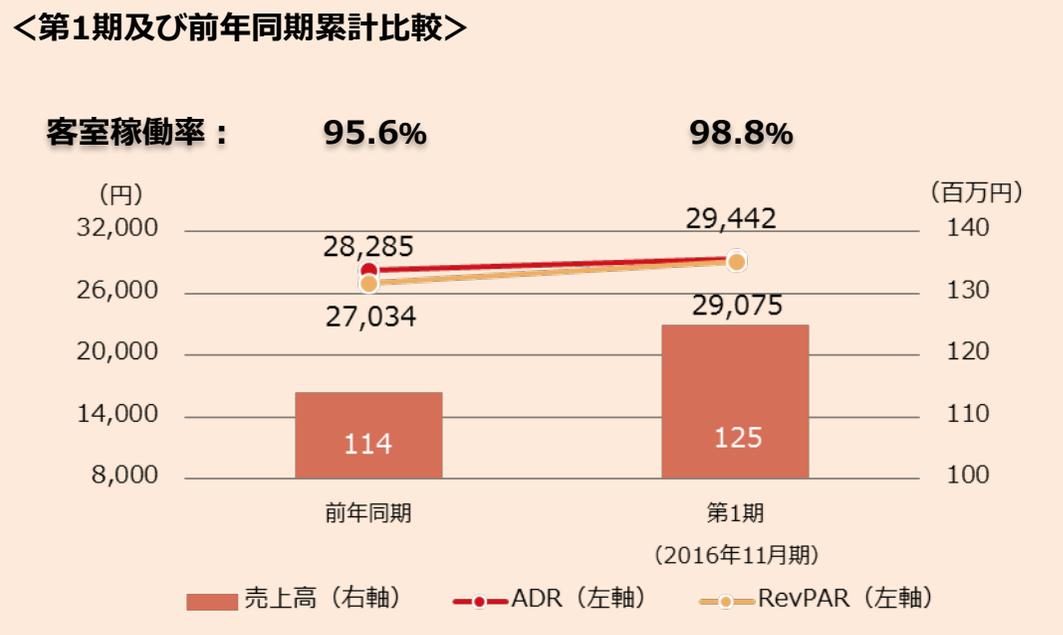
	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	68.8%	59.9%	62.6%	70.2%	64.2%	74.9%	75.6%	89.4%	98.7%	81.8%	94.5%	96.3%	78.1%	90.9%	79.0%	+11.9%
ADR (円)	29,683	29,653	24,986	27,455	27,297	27,554	24,230	25,952	34,708	26,083	27,149	27,044	27,789	26,796	27,643	△847
RevPAR (円)	20,427	17,776	15,638	19,278	17,515	20,636	18,307	23,203	34,241	21,330	25,661	26,052	21,715	24,362	21,836	+2,526
売上高 (百万円)	44	38	32	43	37	45	39	50	74	44	57	56	559	157	142	+15

# 個別物件の運営実績 (S-8 : 大江戸温泉物語 伊香保)

万葉集にもその名が登場する「伊香保」に位置し、2種類の湯を楽しむことができる温泉・温浴関連施設



所在地 群馬県渋川市  
客室数 40室



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	94.3%	79.2%	81.4%	95.6%	98.8%	97.9%	95.3%	98.7%	98.5%	98.3%	99.5%	98.4%	94.7%	98.8%	95.6%	+3.2%
ADR (円)	28,980	29,570	25,314	28,075	28,108	28,940	26,729	29,324	37,459	28,034	30,016	30,251	29,328	29,442	28,285	+1,157
RevPAR (円)	27,321	23,417	20,600	26,852	27,780	28,333	25,482	28,945	36,885	27,566	29,870	29,762	27,774	29,075	27,034	+2,041
売上高 (百万円)	38	33	27	38	38	40	35	41	52	39	44	42	466	125	114	+11

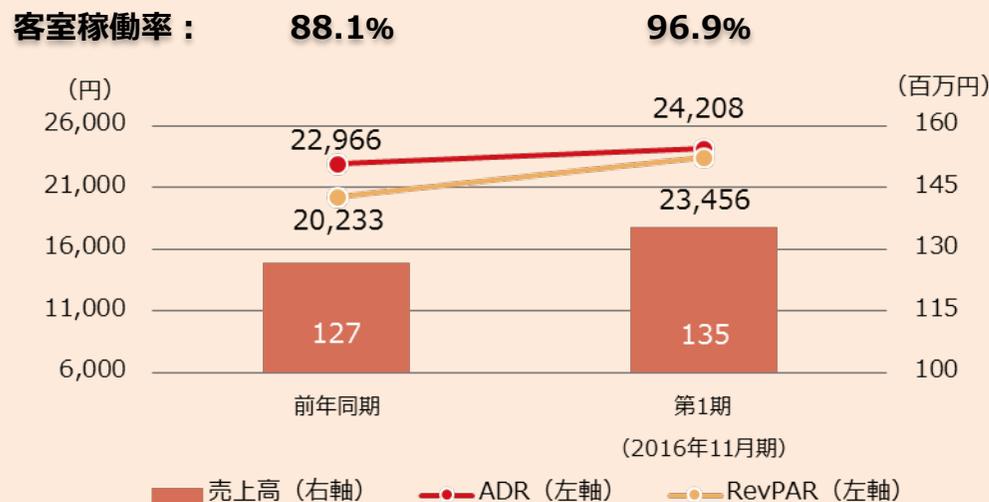
# 個別物件の運営実績 (S-9 : 大江戸温泉物語 君津の森)

東京湾アクアライン等により首都圏からのアクセスが良い房総半島内陸エリアに位置する温泉・温浴関連施設



所在地 千葉県君津市  
客室数 41室

＜第1期及び前年同期累計比較＞



## 運用実績

	2015年	2016年											累計	第1期 累計	前年同期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	94.0%	85.5%	89.2%	99.0%	94.7%	91.3%	81.6%	95.0%	97.8%	97.2%	96.5%	96.9%	93.3%	96.9%	88.1%	+8.8%
ADR (円)	24,662	23,635	22,256	23,208	22,724	24,497	23,025	24,879	31,867	23,753	24,361	24,508	24,518	24,208	22,966	+1,242
RevPAR (円)	23,187	20,213	19,841	22,970	21,523	22,377	18,794	23,645	31,165	23,096	23,518	23,751	22,868	23,456	20,233	+3,222
売上高 (百万円)	45	43	38	46	42	47	36	45	58	44	46	45	536	135	127	+9



## Ⅲ. SPAの特徴と今後の運用戦略

# 大江戸温泉リートの特徴

## 温泉・温浴関連施設への重点投資による投資主価値の向上

### 温泉・温浴関連施設※が重点投資対象

※ 温泉・温浴関連施設とは・・・温浴施設及び温泉施設をその中心的な用途の1つとして含む施設



- ◆ 安定した温泉需要
- ◆ 安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸」モデル

**「分配金の安定性」**

- ◆ 大江戸温泉物語グループのサポートを最大限活用
- ◆ 豊富なパイプライン

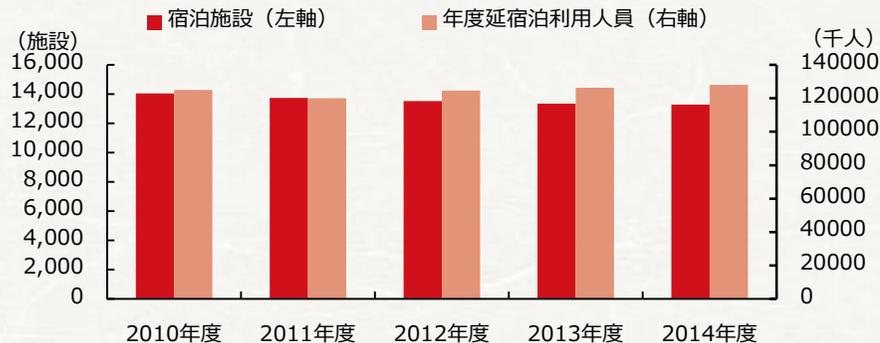
**「外部成長の高いポテンシャル」**

**投資主価値の継続的かつ安定的な向上**

# マーケット環境 (1)

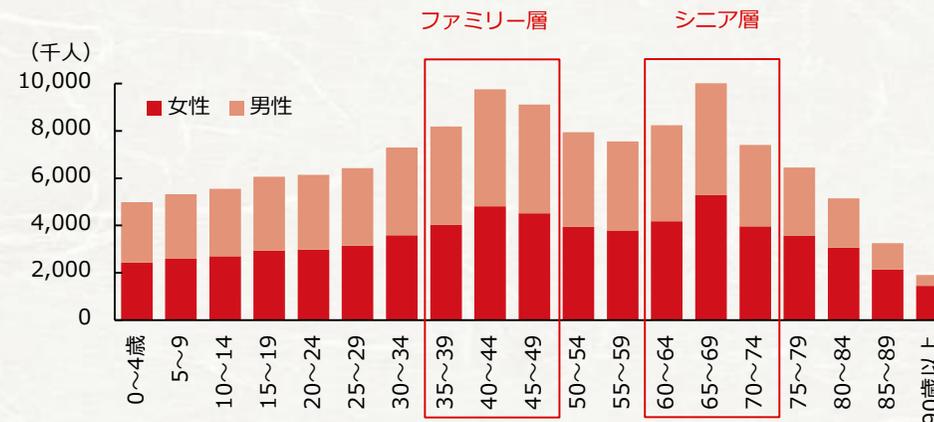
## 消費者の温泉利用ニーズは最上位かつ宿泊利用は安定的に推移

### 宿泊施設数及び年度延べ宿泊利用人数の推移



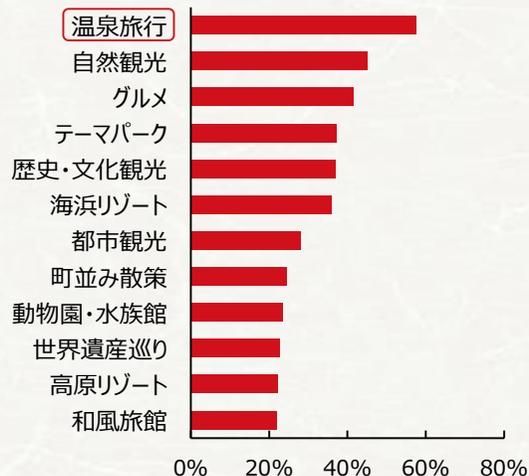
出所：環境省自然環境局「温泉利用状況」（平成22年度から平成26年度）

### 人口動態 (2016年)



出所：総務省統計局「人口推計年報」（平成28年）

### 今後1~2年の間に行ってみたい旅行タイプ (複数回答)



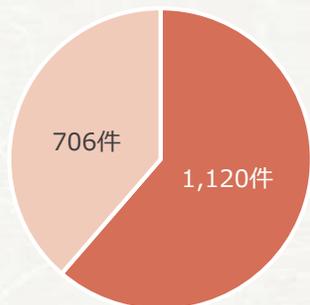
出所：公益財団法人日本交通公社「旅行年報2016」（平成27年7月から平成28年6月）

- ・ 環境省の温泉利用状況調査における宿泊利用人数は2010年度以降安定的に推移
- ・ 人口動態の二大ボリュームゾーンであるファミリー層とシニア層を顧客として取り込み
- ・ 旅行年報による行ってみたい旅行タイプで最も高い比率は「温泉旅行」

## マーケット環境 (2)

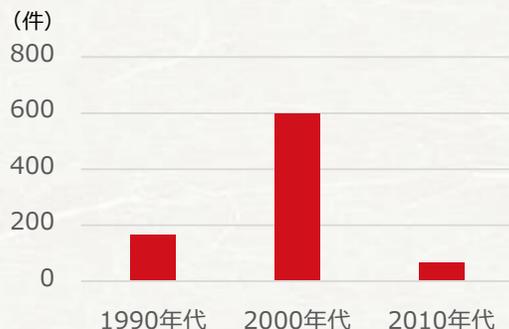
### 温浴施設の多くは、比較的新しい施設であり魅力的なセグメント

#### ✿ 全国温浴施設データ



■ 民間施設 ■ 公共施設

＜年代毎の開業又はリニューアル件数＞



出所：付録：全国施設名鑑（温浴ビジネス白書2015）

（注）年代毎の開業又はリニューアル件数については、民間施設において開業時期又はリニューアル時期が分かるものに限って集計しています。2010年代の集計は2010年から2014年を対象としています。

#### ✿ 遊園地・テーマパークの売上高及び入場者数の推移



出所：経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」

- ・ 全国には1,000件以上もの民間の温浴施設があり、2000年代以降の開業又はリニューアルのボリュームが多数
- ・ 遊園地及びテーマパークの売上高及び入場者数は2011年以降は堅調に推移

# 大江戸温泉リートの差別化戦略（大江戸モデル）

大江戸温泉物語グループの事業ノウハウによりシニア・ファミリー層からの安定需要の取り込み

## 顧客目線のサービス

- 工夫を凝らした**温泉設備**や物販施設
- 顧客満足度の高い**バイキング形式**による供食
- **館内エンターテインメント**（大衆演劇等）の充実



**シニア層を中心とする幅広い顧客層からの継続的な支持**

**高品質サービス  
+  
お手頃な価格設定**

## 効率的なオペレーション

- 食材や備品の**集中購買方式**の採用
- きめ細かなコストコントロール（原価管理）
- 効率的なスタッフ配置



**温泉・温浴関連施設に  
独自のチェーンオペレーション  
（大江戸モデル）を導入**

## 集客を最大化するマーケティング

- 予約センター等の**自社チャネル経由**の集客
- 大江戸温泉物語グループの本部主導の集客施策



# 外部成長戦略 (1)

## スポンサーサポート契約の活用と独自チャネルによる成長

### 1. スポンサー・パイプラインによる外部成長

大江戸温泉物語グループの**全保有物件及び将来取得物件に優先交渉権**（以下は主な物件）



ホテルニュー塩原  
(栃木県那須塩原市)



大江戸温泉物語  
きのさき  
(兵庫県豊岡市)



大江戸温泉物語  
箕面観光ホテル/  
箕面温泉スパガーデン  
(大阪府箕面市)



ホテル鬼怒川御苑  
(栃木県日光市)



大江戸温泉物語  
ながやま  
(石川県加賀市)



鬼怒川観光ホテル  
(栃木県日光市)



大江戸温泉物語  
鳴子温泉 幸雲閣  
(宮城県大崎市)



大江戸温泉物語  
鳴子温泉 ますや  
(宮城県大崎市)



大江戸温泉物語  
日光霧降  
(栃木県日光市)



東山グランドホテル  
(福島県会津若松市)



山代温泉 山下家  
(石川県加賀市)



東京・お台場  
大江戸温泉物語  
(事業用定期借地権)  
(東京都江東区)

### 2. 資産運用会社独自のチャネルによる市場からの取得

多様な温泉・温浴関連施設が対象 【用途】 宿泊型, 日帰り型, 特定目的等  
【立地】 都市部, 都市郊外, 地方 (温泉地) 等

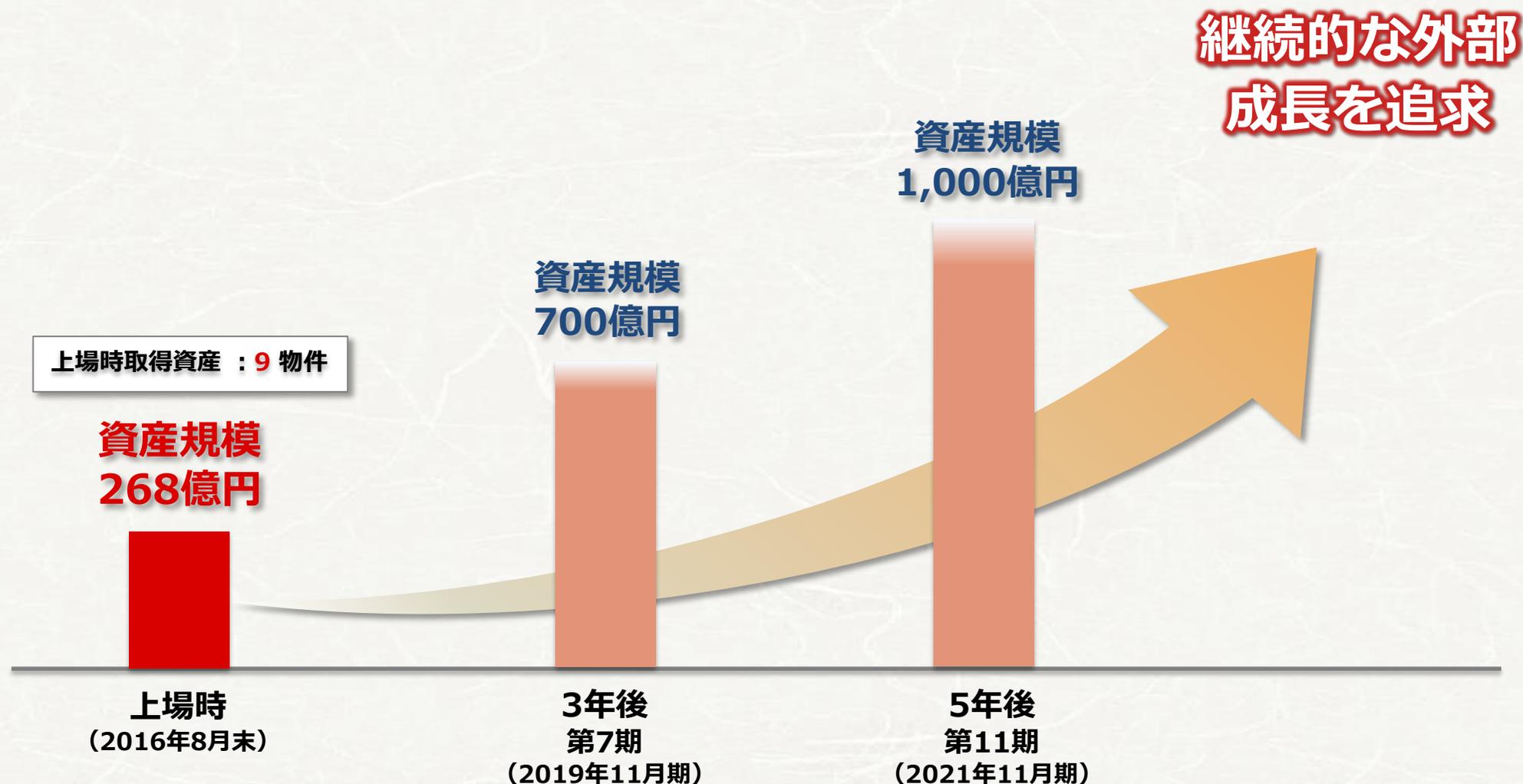
～大江戸温泉物語グループのオペレーションノウハウ、知見の活用

第1期の持込案件数

29件

## 外部成長戦略 (2)

スポンサーパイプラインを軸に、独自チャネルによる取得を組み合わせた継続的な資産規模拡大



# 内部成長戦略 (1)

キャッシュフローの安定性を確保しつつ、賃料収入のアップサイドを取り込む賃料体系  
～実質的なトリプルネットリースによりCFの安定性が向上



固定賃料部分が主となる  
第一賃料の構成

テナントとWin-Winの考え方に基づく  
変動賃料発生仕組み

キャッシュフローの安定性を支える  
第二賃料

## 変動賃料の計算式

変動賃料 = 各施設に関する修正後GOP × 各賃貸借契約に定められた変動賃料率

第二賃料 = 本投資法人が負担すべき公租公課 + 損害保険料 + その他不動産関連費用

## 変動賃料の算出期間イメージ図



(注) 「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する不動産関連費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。但し、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。

## 内部成長戦略（2）

### 中長期的な収益維持・向上のための計画的な修繕および資本的支出

- 修繕費は原則テナント負担  
投資法人は土地及び建物の躯体と基幹設備のみを保有、その他設備等はテナント保有
- 計画的な改築等資本的支出によって、長期的な経年劣化に対応
- 戦略的なバリューアップ投資をスポンサーグループとの協働で実施

<大江戸温泉物語 あたみの戦略的なバリューアップ投資事例>

売上増加



競争力向上



# 財務戦略

## 保守的なLTVコントロールと適切なキャッシュマネジメント

### ✿ 基本方針

#### LTVコントロール

- ・資金余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とするものの、保守的に運用

#### デット・ファイナンス

- ・資金調達環境の変化による影響を低減しつつ、借入条件を、借入先候補となる適格機関投資家と交渉の上、比較して決定

#### キャッシュ・マネジメント

- ・突発的な資金支出や機動的な資産取得等に備えた必要額を留保し、必要以上の余剰資金は留保せず、負債の返済等を優先

#### 利益超過分配についての考え方

- ・税会不一致に伴う法人税等の課税の発生を考慮し、一時差異等調整引当額の増加額相当の利益超過分配については、必要に応じ実施することを想定

### 適切なキャッシュ・マネジメント

#### ● 余剰資金の活用



- ✓ 突発的な資本的支出
- ✓ 機動的な資産取得
- ✓ 利益超過分配



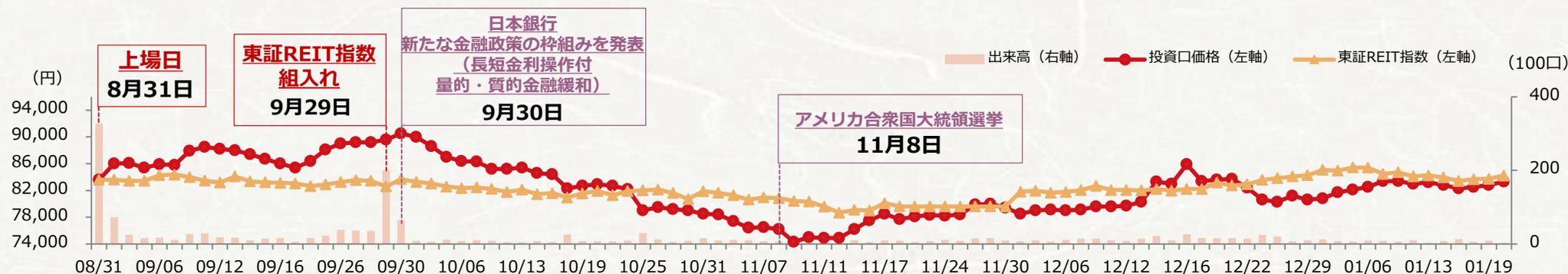
## **IV. Appendix**

# オファリング概要

## 概要

発行投資法人	大江戸温泉リート投資法人（証券コード：3472）		
募集形態	国内募集		
発行済投資口数(本募集前)	2,000口		
募集口数／募集金額	174,200口	16,200百万円	
（うち、大江戸温泉物語株式会社への売先指定）	7,246口	673百万円	（一般募集口数の4.16%）
公開価格	93,000円		
払込金額(発行価額)	89,280円		
ロックアップ	投資法人：90日、大江戸温泉物語株式会社：180日		
発行決議日	2016年7月29日(金)		
仮条件決定日	2016年8月15日(月)		
公開価格決定日	2016年8月22日(月)		
払込日	2016年8月30日(火)		
上場日	2016年8月31日(水)		
主幹事	野村證券／SMBC日興証券		

## 上場後の投資口価格の推移



出所：株式会社東京証券取引所のデータに基づき本資産運用会社が作成しています。

(注) 東証REIT指数は、2016年8月31日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

# 不動産鑑定評価額

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)			含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法					
				取得時 価格時点 2016.4.1	第1期 価格時点 2016.11.30	増減		還元利回り			割引率			最終還元利回り		
								取得時 価格時点 2016.4.1	第1期 価格時点 2016.11.30	前回比	取得時 価格時点 2016.4.1	第1期 価格時点 2016.11.30	前回比	取得時 価格時点 2016.4.1	第1期 価格時点 2016.11.30	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,627	10,700	10,900	+200	+272	6.3%	6.2%	△0.1%	6.1%	6.0%	△0.1%	6.5%	6.4%	△0.1%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,675	3,770	3,820	+50	+144	5.7%	5.6%	△0.1%	5.5%	5.4%	△0.1%	5.9%	5.8%	△0.1%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	2,702	2,740	2,810	+70	+107	5.3%	5.2%	△0.1%	5.1%	5.0%	△0.1%	5.5%	5.4%	△0.1%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	3,026	3,090	3,160	+70	+133	5.3%	5.2%	△0.1%	5.1%	5.0%	△0.1%	5.5%	5.4%	△0.1%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,941	1,970	1,980	+10	+38	5.8%	5.7%	△0.1%	5.6%	5.5%	△0.1%	6.0%	5.9%	△0.1%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,970	1,960	1,980	+20	+9	6.1%	6.0%	△0.1%	5.9%	5.8%	△0.1%	6.3%	6.2%	△0.1%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,250	1,260	1,270	+10	+19	5.2%	5.1%	△0.1%	5.0%	4.9%	△0.1%	5.4%	5.3%	△0.1%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,324	1,340	1,370	+30	+45	5.5%	5.4%	△0.1%	5.3%	5.2%	△0.1%	5.7%	5.6%	△0.1%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	851	845	861	+16	+9	5.3%	5.2%	△0.1%	5.1%	5.0%	△0.1%	5.5%	5.4%	△0.1%
合計		26,844	27,370	27,675	28,151	+476	+780	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 物件紹介 (1)

## S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



所在地 香川県丸亀市  
 建築時期 1991年7月  
 (ホテルレオマの森)  
 1991年3月  
 (ニューレオマワールド)

### エリア特性

- 本施設が位置する丸亀市は、周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋等観光スポットが数多くあり、当該施設と併せて周遊観光やレジャーを楽しむこともできる「西讃エリア」に属しています。



## S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



所在地 三重県志摩市  
 建築時期 1973年2月

### エリア特性

- 志摩市は、伊勢神宮やリアス式海岸等を含む伊勢志摩エリアと呼ばれる一大観光地です。
- 本施設が位置する英虞湾内は、背後に山々を控える一方、穏やかな波が打ち寄せる海岸に面し、リゾートホテルや温泉旅館等が多く見られます。



## S-3 伊東ホテルニュー岡部



所在地 静岡県伊東市  
 建築時期 1990年11月

### エリア特性

- 伊東市は、国際観光温泉文化都市として指定され、「伊豆高原桜まつり」と「按針祭」で賑わい、特に按針祭最終日の「海の花火大会」は約17万人前後の集客力のあるイベントです。
- 本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の1つとされています。



# 物件紹介 (2)

## S-4 大江戸温泉物語 あたみ



所在地 静岡県熱海市  
 建築時期 1959年2月

### エリア特性

- 熱海市は、伊豆半島の付け根に位置し、「熱海海上花火大会」で有名なサンビーチや「お宮の松」等の多くの観光資源を持ち、国際観光温泉文化都市に指定されています。近年は首都圏からの「安・近・短」の温泉地、リゾートとして再び脚光を浴びています。
- 本施設が位置する「熱海温泉」は、奈良時代に開湯したといわれ、長い歴史と温泉情緒に溢れ、日本有数の温泉観光地の1つとして数えられています。



## S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



所在地 静岡県伊豆市  
 建築時期 1974年10月

### エリア特性

- 伊豆市は、伊豆半島の中央部西部に位置する伊豆半島最大の都市です。西側は駿河湾に面し、南側は天城山系に囲まれ、自然、歴史、温泉の観光資源が豊富です。
- 本施設が位置する「土肥温泉」は、伊豆半島西岸に位置し、海岸線沿いにホテルや旅館が立ち並ぶ西伊豆地方最古の温泉街で、江戸時代は土肥金山で栄え、現在では坑道が観光スポットとなっています。



## S-6 大江戸温泉物語 あわら



所在地 福井県あわら市  
 建築時期 1972年10月

### エリア特性

- あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、全国的に有名な観光地である東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港等が近く、芦原温泉を中心として観光業が盛んです。
- 本施設が位置する「芦原温泉」は、明治17年に開湯し、隣の加賀市に立地する、山代温泉、山中温泉、片山津温泉等の加賀温泉郷と併せて、関西の奥座敷といわれています。



# 物件紹介 (3)

## S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘



所在地 栃木県那須塩原市  
 建築時期 1996年2月

### エリア特性

- 那須塩原市は、古くから塩原温泉郷や板室温泉等、山岳渓谷部に温泉集落が複数形成されて、周辺には牧場、スキーや紅葉を楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があります。
- 本施設が位置する「塩原温泉郷」は、開湯より約1,200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。



## S-8 大江戸温泉物語 伊香保



所在地 群馬県渋川市  
 建築時期 1983年11月

### エリア特性

- 渋川市は、群馬県のほぼ中央部に位置する地方都市で、古くから交通の要衝として栄え、さらに自然や温泉地を活かした観光等を主要産業としています。
- 本施設が位置する「伊香保」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の1つで、濁り湯で有名な「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」が採取されています。



## S-9 大江戸温泉物語 君津の森



所在地 千葉県君津市  
 建築時期 1996年3月

### エリア特性

- 君津市は千葉県の中央に位置し、近年は、館山自動車道や東京湾アクアラインにより千葉・東京・横浜方面からの車による利便性は大幅に向上し、観光客の流入が期待されています。
- 本施設が位置する「房総半島内陸エリア」は、周辺には人気の観光スポット（東京ドイツ村、マザー牧場、鋸山ロープウェイ、海水浴場等）があるため、観光地としての需要が見込めるエリアです。



## 財務指標

財務指標等	第1期 (2016年11月期)	計算式等
経常利益	67百万円	
当期純利益	65百万円	
減価償却費	131百万円	
資本的支出	12百万円	
総資産額	30,732百万円	
純資産額	15,818百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,775円	
期末投資口価格	79,400円	
発行済投資口数	176,200口	
分配金総額	66百万円	
1口当たり分配金	376円	
分配金利回り	1.9%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	197百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	1,121円	
FFO倍率	17.7倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)

財務指標等	第1期 (2016年11月期)	計算式等
PER (株価収益率)	53.0倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり当期純利益 (年換算)
PBR (株価純資産倍率)	0.9倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
ROA (総資産経常利益率)	0.2%	経常利益 ÷ ( (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	0.9%	
ROE (純資産当期純利益率)	0.4%	当期純利益 ÷ ( (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	1.7%	
NAV	16,599百万円	総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額 - 負債総額
1口当たりNAV	94,207円	
NAV倍率	0.8倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	13,524百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.0%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.9%	有利子負債額 ÷ (総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額)
運用日数	91日	

## 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (2016年11月30日)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	1,599,405
営業未収入金	326
前払費用	118,600
未収消費税等	1,431,892
繰延税金資産	24
流動資産合計	3,150,250
固定資産	
有形固定資産	
建物	18,079,683
減価償却累計額	△131,368
建物（純額）	17,948,314
土地	9,264,018
有形固定資産合計	27,212,332
無形固定資産	
借地権	157,802
ソフトウェア	6,191
無形固定資産合計	163,993
投資その他の資産	
長期前払費用	196,129
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	206,129
固定資産合計	27,582,456
資産合計	30,732,706

	当期 (2016年11月30日)
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	1,159
短期借入金	2,177,000
1年内返済予定の長期借入金	223,000
未払金	261,251
未払費用	7,580
未払法人税等	1,321
前受金	183,256
その他	105
流動負債合計	2,854,675
固定負債	
長期借入金	11,124,250
預り敷金及び保証金	868,270
資産除去債務	67,100
固定負債合計	12,059,620
負債合計	14,914,295
<b>純資産の部</b>	
投資主資本	
出資総額	15,752,576
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	65,834
剰余金合計	65,834
投資主資本合計	15,818,410
純資産合計	15,818,410
負債純資産合計	30,732,706

## 損益計算書

(単位：千円)

	当期 (自 2016年3月29日 至 2016年11月30日)
営業収益	
賃貸事業収入	507,696
営業収益合計	507,696
営業費用	
賃貸事業費用	140,191
資産運用報酬	47,979
資産保管手数料	1,662
一般事務委託手数料	8,323
役員報酬	5,400
その他営業費用	37,600
営業費用合計	241,157
営業利益	266,538
営業外費用	
支払利息	24,222
創立費	73,020
投資口交付費	73,828
融資関連費用	28,336
営業外費用合計	199,408
経常利益	67,131
税引前当期純利益	67,131
法人税、住民税及び事業税	1,321
法人税等調整額	△24
法人税等合計	1,296
当期純利益	65,834
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	65,834

# 有利子負債一覧

## 借入先一覧

(2016年11月30日現在)

	借入先	借入額 (百万円)	金利	借入日	返済日	摘要	注記
短期	株式会社三井住友銀行	1,400	基準金利（全銀協1ヶ月日本円Tibor）+0.35%	2016年9月1日	2017年5月31日	無担保・無保証	(注1)
	株式会社三井住友銀行	777	基準金利（全銀協1ヶ月日本円Tibor）+0.35%	2016年9月1日	2017年5月31日	無担保・無保証	
長期	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行 株式会社伊予銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社親和銀行	7,018	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.65%	2016年9月1日	2019年5月31日	無担保・無保証	(注2)
	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行	3,831	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.80%	2016年9月1日	2020年5月29日	無担保・無保証	(注3)
	株式会社三井住友銀行	497	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+1.25%	2016年9月1日	2023年5月31日	無担保・無保証	(注4)
	<b>合計</b>	<b>13,524</b>					

(注1) 本投資法人が消費税の還付を受けた場合には、当該還付に係る金額を、当該還付を受けた日（以下「還付金受領日」といいます。）の直後に到来する利払期日（但し、還付金受領日から10営業日以内に直後の利払期日が到来する場合には、当該利払期日の翌利払期日）において期限前弁済します。

(注2) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注3) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,750千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注4) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注5) 全銀協の日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。

# 大江戸温泉物語グループについて (1)

大江戸温泉物語グループは「いつでも、気軽に、何度でも。たくさんの笑顔が溢れる、温泉の賑わいを。」をキャッチフレーズとして、事業を行っており、お客様に高品質のサービスをお手頃な価格で提供し、温泉の開放感や賑わいを気軽に楽しんでいただくこと、全国各地の温泉・温浴関連施設を継続的に取得し、大江戸モデルを拡大運営することにより温泉旅館産業を活性化することを目指しています。

## 概要

商号	大江戸温泉物語株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者	代表取締役 森田 満昌
設立年月日	2014年9月26日（創業 2001年11月）

資本金	1億円（2016年2月末日現在）
従業員数	910名 （2016年2月末日現在、連結ベース）
業績・財務 （2016年2月期）	連結売上高： 38,221百万円 連結総資産： 64,478百万円 純資産： 15,532百万円

事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開</li> <li>■ 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、32施設（2016年11月30日現在）の温泉・温浴関連施設を運営</li> </ul>
------	--

## 大江戸温泉物語グループの売上高、客室数及び運営施設数の推移



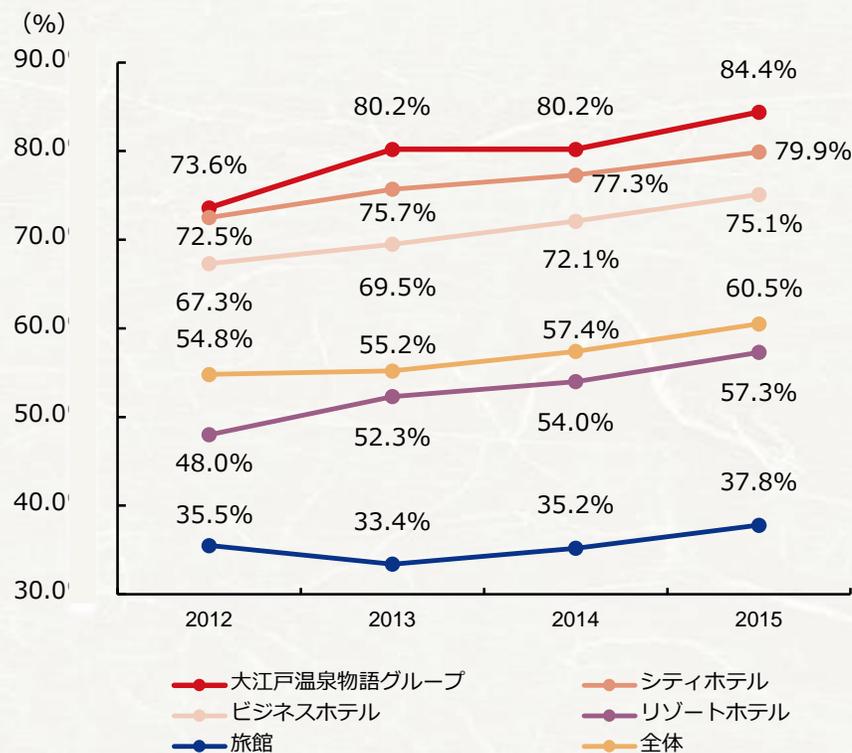
2003年	2007年	2009年	2010年	2013年
東京お台場に大江戸温泉物語を開業	あいづ、伊香保、日光霧降、かもしか荘等の施設を取得	浦安万華郷を取得	ホテルニュー岡部、ホテルニュー塩原、鬼怒川観光ホテル、レオマリゾートを取得	箕面観光ホテル・箕面温泉 スーパーガーデンをオープン



# 大江戸温泉物語グループについて (3)

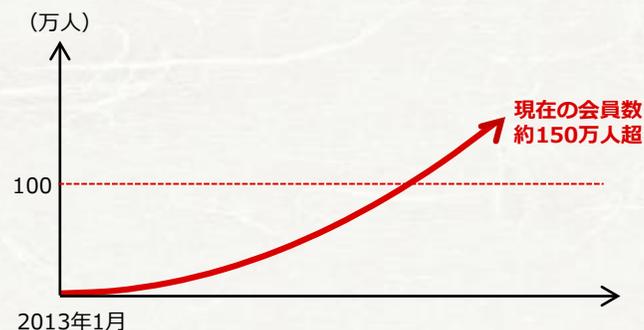
大江戸温泉物語グループが運営する温泉・温浴関連施設の年間平均客室稼働率は、大江戸モデルの導入により他の宿泊施設タイプと比べて高い稼働率を維持しています。

## 大江戸温泉物語グループの年間平均客室稼働率の推移



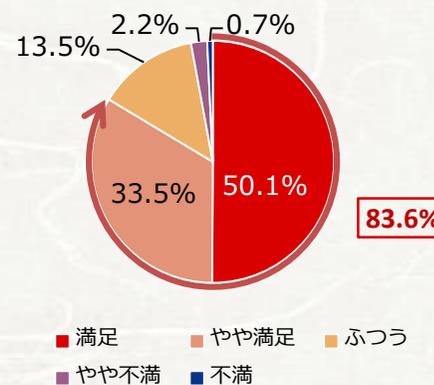
出所:「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」及び「全体」につき、国土交通省「平成27年度版観光白書」、「大江戸温泉物語グループ」につき、大江戸温泉物語株式会社

## いいふろ会員数の推移

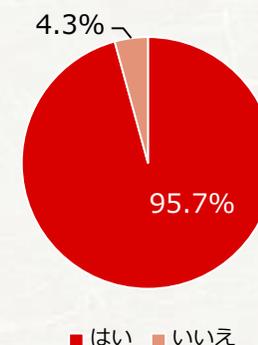


## 宿泊者アンケート～満足度調査・再利用意向 (2015年度)

### 満足度調査

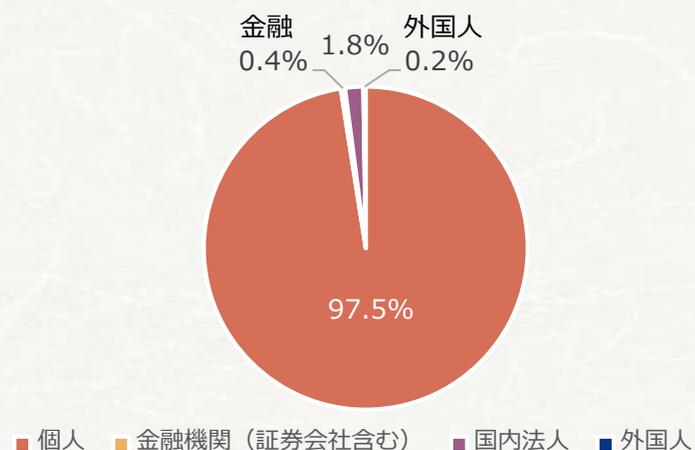


### 再利用意向

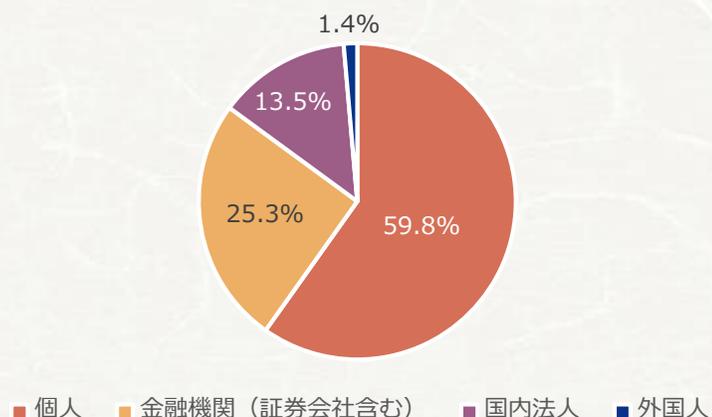


# 投資主情報

## 投資主数比率



## 投資口数比率



## 大口投資主

順位	氏名又は名称	所有投資口数	所有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11,668口	6.6%
2	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	5.2%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,398口	4.8%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,852口	3.9%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	5,065口	2.9%
6	個人	2,200口	1.2%
7	株式会社SBI証券	1,450口	0.8%
8	全国共済水産業協同組合連合会	1,333口	0.8%
9	世界心道教	1,080口	0.6%
10	飛騨信用組合	1,000口	0.6%
10	青木信用金庫	1,000口	0.6%
10	一般社団法人清医会	1,000口	0.6%
合計		50,292口	28.5%

# IR活動への取り組み

## IR活動

### <主なIR活動>

#### 国内機関投資家向けIR活動

- ・中央及び地方投資家向けIRの実施
- ・個別ミーティング対応等

#### 海外機関投資家向けIR活動

- ・国内グローバルコンファレンスへの参加
- ・国内での個別ミーティング対応等

#### 個人投資家向けIR活動

- ・個人投資家向けセミナーの実施
- ・個人投資家向けフェアへの参加等

### 証券会社主催の個人投資家向けセミナー

- ・支店セミナー（豊中支店・上野支店）
- ・オンラインIRセミナー



### 個人投資家向けフェア

- ・証券会社主催の個人投資家向けフェア（2016年10月30日開催）
- ・ARES・東証共催の個人投資家向けフェア（2016年11月26日開催）



### 広報活動

#### 業界紙等からの取材対応

- ・不動産経済ファンドレビュー2016年9月25日号
- ・月刊レジャー産業資料2016年11月号
- ・月刊プロパティマネジメント2016年11月号



# ガバナンス体制

## 🌸 資産運用報酬体系における業績連動型の導入

投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬から構成されます。

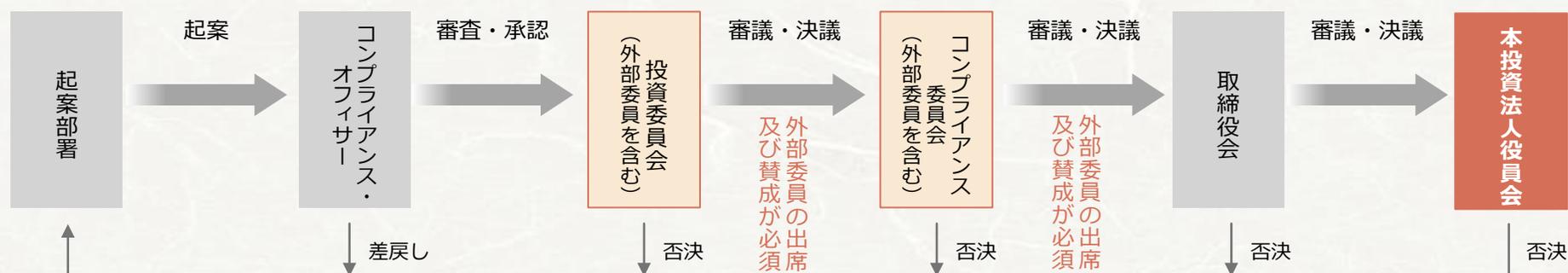
運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額 <sup>(注1)</sup> × 年率1.0% (上限)
運用報酬Ⅱ	直前期運用報酬Ⅱ × (当期運用報酬Ⅱ控除前DPU / 直前期運用報酬Ⅱ控除前DPU) × 運用報酬Ⅱ改定倍率
取得報酬 <sup>(注2)</sup>	取得価格 × 1.0% (上限) (利害関係人等との取引: 0.5% (上限))
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0% (上限) (利害関係人等との取引: 0.5% (上限))

(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。なお、第1期については、第1期における取得資産の取得価格を実際の運用日数に合わせて調整した金額とします。

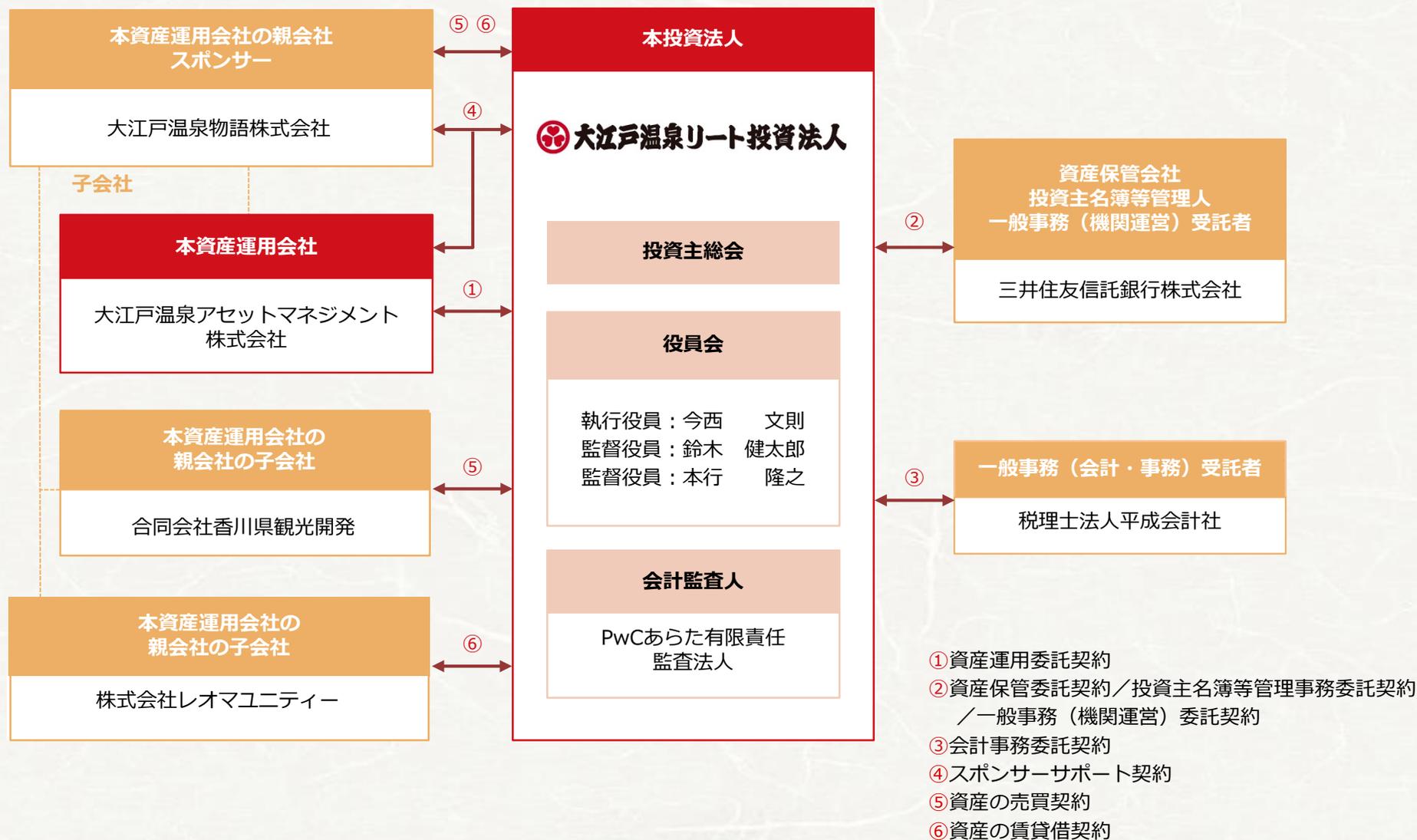
(注2) 取得した各資産に関して計算される金額が500万円に満たない場合は、500万円を取得報酬とします。

(注3) 運用報酬Ⅰ及び第1期の運用報酬Ⅱの合計額が、当該営業期間の決算期における総資産額の概ね1%の範囲内になるようにします。

## 🔑 資産の取得及び譲渡に関する利害関係人等との取引における意思決定フロー



# 投資法人の概要



# 資産運用会社の概要

**名称** : 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社  
**所在地** : 東京都中央区日本橋本町3丁目3番4号  
**設立** : 2015年4月24日  
**資本金** : 50百万円  
**代表者** : 今西 文則  
**株主** : 大江戸温泉物語株式会社 (100%)

**登録・認可等** : 宅地建物取引業 東京都知事 (1) 98032号  
 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号  
 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第2906号  
 一般社団法人投資信託協会会員  
**役職員** : 10名 (2016年11月30日現在)

## 🦋 組織図



## ディスクレーム

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募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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ください。

本資料で提供している情報は、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、若しくはこれらに関連する政令、内閣府令、規則、又は東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同様ではありません。

本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その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、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。