



 **大江戸温泉リート投資法人**

第10期（2021年5月期）

決算説明会資料

2021年7月21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

I. 運用ハイライト

新型コロナウイルス感染症による影響	3
財務の状況～リファイナンスの実施	5
第10期（2021年5月期）の決算概要	6
当面の優先事項：新型コロナウイルス感染症からのディフェンス	7
第11期（2021年11月期）の業績予想	9
第12期（2022年5月期）の業績予想	10
主要指標の推移	11
1口当たり分配金の主な変動要因～安定したキャッシュ創出力	12

II. 運用実績

ポートフォリオデータ	14
個別物件の運営実績	16

III. 今後の重点方針

今後の重点方針～危機からの脱却と次なる成長へ	19
外部成長戦略	20
内部成長戦略	23
財務戦略	24
大江戸温泉リートのユニークな投資対象とポートフォリオ構築	25
今後の成長目標	26

IV. マーケット環境

マーケット環境	28
---------	----

V. Appendix

ESGへの取り組み	32
賃料体系	33
不動産鑑定評価額	34
ポートフォリオ全体の運営実績	35
物件紹介	36
財務指標	46
貸借対照表	47
損益計算書	48
財務関連データ	49
有利子負債一覧	50
大江戸温泉物語グループについて	51
安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」	53
大江戸温泉物語グループの新型コロナウイルス感染症対策	55
投資主情報	56
投資主優待制度	57
投資口価格の推移	58
ガバナンス体制	59
投資法人の概要	60
資産運用会社の概要	61

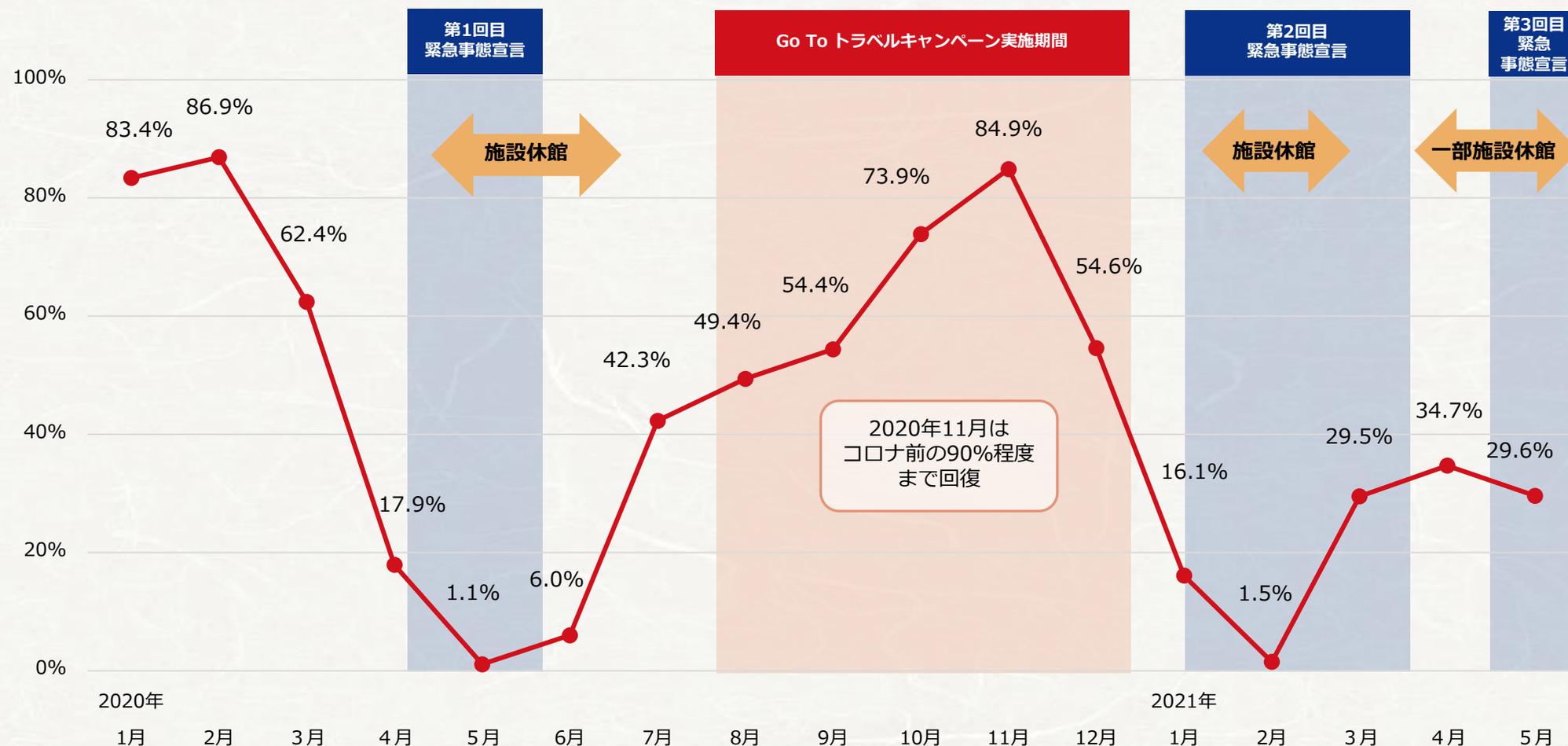


I. 運用ハイライト

新型コロナウイルス感染症による影響（1）

2020年のGoToトラベルキャンペーン実施期間は、新型コロナ以前に近い水準まで回復したものの
2021年の第2回・第3回緊急事態宣言の発出により、客室平均稼働率は低迷して推移

全宿泊施設の客室稼働状況



(注1) 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。

(注2) 緊急事態宣言については、東京都における宣言発出を基準に記載しています。

新型コロナウイルス感染症による影響（2）

客室稼働率は大幅減になるものの、ADRは前年同月より約10%増加

第10期（2021年5月期）ポートフォリオ全体のテナント運営実績

客室稼働率
28.1%

ADR
29,889円

RevPAR
8,398円

売上高
2,473百万円

宿泊施設の休館状況

物件番号	物件名	2020年												2021年					
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート				4/26~6/30									1/19~3/18					(注)
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩				4/23~5/21									2/8~3/7					
S-3	伊東ホテルニュー岡部				4/28~6/30									1/19~3/18					
S-4	大江戸温泉物語 あたみ				4/25~6/19									1/26~3/7					
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル				4/14~6/30									1/19~3/18					
S-6	大江戸温泉物語 あわら				4/26~6/30									1/19~3/18					
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘				4/6~6/30									1/19~3/18					
S-8	大江戸温泉物語 伊香保				4/29~6/30									1/19~3/18					
S-9	大江戸温泉物語 君津の森				4/29~6/30									1/19~3/18					
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風				4/26~6/19									1/26~3/7					(注)
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣				4/27~6/30									1/19~3/18			4/1~5/31		(注)
S-12	鬼怒川観光ホテル				4/25~6/30									1/19~3/18					(注)
S-13	大江戸温泉物語 きのさき				4/26~6/19									2/8~3/7					(注)
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル				4/29~6/30									1/19~3/18					

GoToトラベルキャンペーン
実施期間

(注) 2021年5月31日から7月1日まで、週末（金曜日から日曜日までのチェックイン）に限定した営業を実施していました。

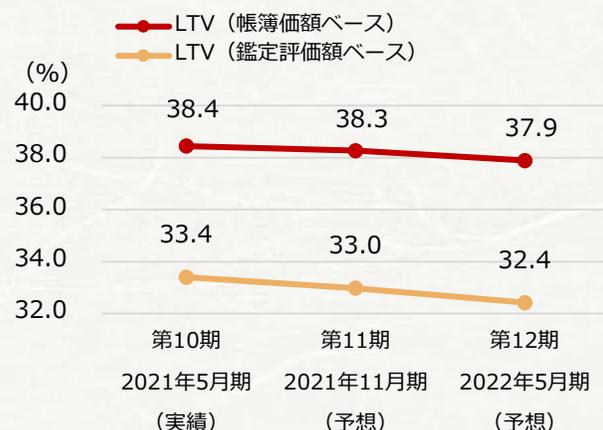
□ は緊急事態宣言

財務の状況～リファイナンスの実施

リファイナンスはコロナ禍のもと、短期でロール

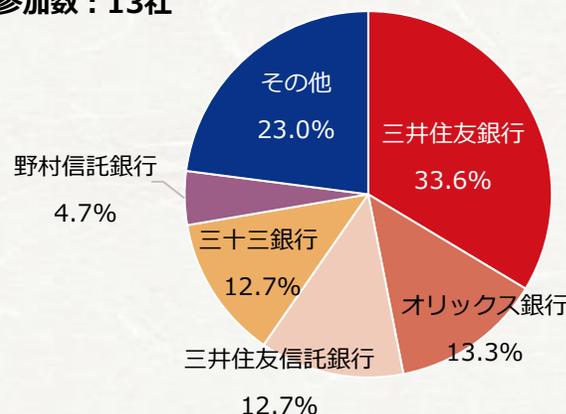
LTVは約定返済と一部手元資金による返済でさらに低下（帳簿価額ベース38.4%、鑑定評価額ベース33.4%）

🦋 LTV



🌸 借入先の分散状況

協調融資団参加数：13社



<その他23.0%の内訳>

東和銀行	3.4%
伊予銀行	3.2%
栃木銀行	3.1%
富山第一銀行	3.1%
富国生命保険	3.1%
福岡銀行	2.6%
十八親和銀行	2.5%
高知銀行	1.9%

🔴 長期比率



🌸 返済期限の分散状況



平均残存年数
第9期末：1.3年 → 第10期末：0.9年

第10期（2021年5月期）の決算概要

予想比は、保険金収入や公租公課の減少により増収増益。

前期比は、売却益の剥落により減収減益。

1口当たり分配金は予想比48円増、前期比26円減で着地

(千円)

項目	第9期 (実績)	第10期 (実績)	前期比	第10期 (2021/1/20予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,358,755	構成割合 1,348,319	△10,436	1,344,537	+3,782
第一賃料	1,230,390	1,230,417	+27	1,230,417	-
固定賃料	100.0% 1,230,390	100.0% 1,230,417	+27	1,230,417	-
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-	-	-
第二賃料	104,852	112,310	+7,457	112,408	△98
その他収入	23,513	5,591	△17,921	1,711	+3,880
賃貸事業損益	784,094	771,246	△12,847	767,048	+4,198
営業利益	594,331	593,501	△829	583,447	+10,053
経常利益	467,639	460,266	△7,373	449,090	+11,175
当期純利益	466,697	459,331	△7,366	448,090	+11,240
利益超過分配金総額	3,059	4,236	1,176	4,236	-
分配金総額	469,752	463,633	△6,119	452,336	+11,296
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	1,996	1,970	△26	1,922	+48
(うち1口当たり利益超過分配金)	13	18	+5	18	-
1口当たりFFO (円)	3,803	3,860	+57	3,814	+46
NOI	1,228,018	1,218,997	△9,021	1,215,245	+3,751
減価償却費	444,170	449,227	+5,056	449,674	△446
資本的支出	175,941	99,281	△76,659	94,646	+4,634

(注) 主な変動要因の各増減項目数字の符号は、1口当たり分配金の増加につながるものを“+”、減少につながるものを“△”としています。以下同じです。

主な変動要因 (予想比) (注) (千円)

・その他収入の増加 (レオマ固都税精算)	+2,096
・その他収入の増加 (保険金収入)	+1,775
・公租公課の減少	+2,372
・その他費用の増加 (保険金対応工事)	△2,290

賃貸事業損益 +4,198

・販管費の減少 (投資主関連手数料等)	+4,094
・販管費の減少 (IR関連費用)	+1,201

営業利益 +10,053

・金融関連費用等の減少	+473
-------------	------

経常利益 +11,175

主な変動要因 (前期比) (千円)

・第二賃料の増加	+7,457
・売却益 (レオマリリゾート一部土地) の剥落	△15,785
・その他収入の減少 (保険金収入)	△4,241
・公租公課の減少	+2,722
・その他費用の減少 (アスベストエンリク)	+1,387
・その他費用の減少 (保険金対応工事)	+1,197
・減価償却費の増加	△5,056

賃貸事業損益 △12,847

・資産運用報酬の減少	+3,150
・販管費の減少 (控除対象外消費税)	+9,158

営業利益 △829

・金融関連費用の増加	△5,969
------------	--------

経常利益 △7,373

主な財務指標等 (百万円)

総資産額	37,122
有利子負債額	14,271
負債総額	16,030
純資産額	21,092
LTV (帳簿価額ベース)	38.4%
1口当たりNAV	113,431円

当面の優先事項：新型コロナウイルス感染症からのディフェンス（1）

最悪のケースを想定したリスクの把握と投資機会の追究

項目	現状	リスク	対策／機会
施設運営			
稼働状況	新型コロナ収束が依然見えない中、シニア層等の外出自粛による平日稼働低下	東京五輪の開催や変異株による感染再拡大と自粛の延長	高齢者へのワクチン一巡と自治体等の宿泊支援策による稼働回復
感染症対策	外部専門家も入れた感染症対策は実施済	稼働率上昇時の人流増加によるクラスター発生	対策徹底による安全性の周知とワクチン普及による安心感の拡大
スポンサー（大江戸温泉物語グループ）			
企業体力	自粛継続の中、コスト構造見直しによる収益構造改善により需要回復を期待	感染再拡大と政府・自治体による自粛要請の継続による稼働低下の継続・長期化	安・近・短で国内需要中心の業態によるいち早い稼働と収益の回復
賃料確保	固定賃料支払を前提に、原資確保のための財務施策（資金調達枠の確保等）を推進中	スポンサーの稼働低下の長期化と財務状況によっては固定賃料支払能力の低下・減賃	稼働状況の回復と財務施策が機能すれば固定賃料確保に関するリスクは回避
ファイナンス（含む借換え）			
調達コスト	テナントの状況とコロナの動向を反映し、リファイナンスの短期化とコスト上昇	コロナの影響長期化による与信悪化、リスクプレミアム上乗せの長期化	余裕のある財務コベナンツ 資本政策含め調達手段の多様化
借換え資金確保	2020年11月：手元資金で一部減額借換え 2021年5月：既存レンダーから同額借換え	2021年8月、11月：既存レンダーからの同額リファイナンスの確保に影響も	テナントの状況改善を前提に借入期間長期化 CAPEX管理や資産一部売却検討など、財務の安定を優先したキャッシュ・マネジメント

当面の優先事項：新型コロナウイルス感染症からのディフェンス（2）

テナントの営業状況・財務状況のモニタリングを継続、レンダーとの情報共有を通じたリファイナンスの完遂

一年以内に期日を迎える借入れ一覧（2021年5月31日現在）

返済期日	借入期間	借入額 (百万円)	借入先		当初借入日等
2021年8月31日	短期	1,462	株式会社三井住友銀行	野村信託銀行株式会社	2017年12月 PO時 長期（3年）
2021年8月31日	短期	3,491	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社	株式会社三十三銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年9月 IPO時 長期（4年）
2021年8月31日	短期	240	株式会社三井住友銀行		2016年9月 IPO時 短期
2021年11月30日	長期	2,228	株式会社三十三銀行 株式会社栃木銀行 株式会社富山第一銀行 富国生命保険相互会社	株式会社高知銀行 株式会社福岡銀行 株式会社十八親和銀行	2017年12月 PO時 長期（4年）
2022年5月31日	長期	3,201	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社三十三銀行 株式会社東和銀行	株式会社伊予銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社十八親和銀行	2017年12月 PO時 長期（3年）

第11期（2021年11月期）の業績予想

前回予想比は、公租公課が減少するものの鑑定費用（ERの見直し再取得費用）や金融関連費用の増加により、1口当たり分配金は65円減
 前期比は、鑑定費用や販管費の増加により減収減益

(千円)

項目	第10期 (実績)	第11期 (予想)	前期比	第11期 (2021/1/20予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,348,319	構成割合 1,343,055	△5,264	1,343,038	+16
第一賃料	1,230,417	1,230,417	-	1,230,417	-
固定賃料	100.0% 1,230,417	100.0% 1,230,417	-	1,230,417	-
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-	-	-
第二賃料	112,310	112,339	+29	112,345	△5
その他収入	5,591	297	△5,294	275	+22
賃貸事業損益	771,246	768,312	△2,933	763,914	+4,398
営業利益	593,501	577,715	△15,786	580,386	△2,671
経常利益	460,266	422,865	△37,400	437,940	△15,074
当期純利益	459,331	421,865	△37,465	436,940	△15,074
利益超過分配金総額	4,236	4,236	-	4,236	-
分配金総額	463,633	425,978	△37,655	441,275	△15,297
発行済投資口数（口）	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金（円）	1,970	1,810	△160	1,875	△65
（うち1口当たり利益超過分配金）	18	18	-	18	-
1口当たりFFO（円）	3,860	3,718	△142	3,782	△64
NOI	1,218,997	1,220,166	+1,169	1,215,658	+4,508
減価償却費	449,227	453,330	+4,102	453,220	+110
資本的支出	99,281	150,000	+50,718	120,649	+29,350

主な変動要因（予想比）

(千円)

・ 公租公課の減少	+4,750
賃貸事業損益	+4,398
・ 鑑定費用（ER）の増加	△6,440
営業利益	△2,671
・ 金融関連費用等の増加	△12,402
経常利益	△15,074

主な変動要因（前期比）

(千円)

・ その他収入の減少（レオマ固都税精算）	△2,096
・ その他収入の減少（保険金収入）	△3,211
・ 公租公課の減少	+2,785
・ その他費用の減少（保険金対応工事）	+2,290
・ 減価償却費の増加	△4,102
賃貸事業損益	△2,933
・ 鑑定費用の増加	△6,545
・ 販管費の増加（投資主関連手数料等）	△3,924
・ 販管費の増加（IR関連費用）	△1,701
営業利益	△15,786
・ 金融関連費用等の増加	△20,965
経常利益	△37,400

主な財務指標等

(百万円)

総資産額	36,803
有利子負債額	14,086
負債総額	15,753
純資産額	21,050
LTV（帳簿価額ベース）	38.3%

第12期（2022年5月期）の業績予想

第11期に比べ、金融関連費用は若干の減少を想定するものの、
 固都税減少分の第二賃料への反映と投資主総会費用の計上により経常利益は微減
 1口当たり分配金は第11期比11円減を予想

(千円)

項目	第11期 (予想)	第12期 (予想)	前期比
営業収益	構成割合 1,343,055	構成割合 1,337,221	△5,833
第一賃料	1,230,417	1,230,166	△251
固定賃料	100.0% 1,230,417	100.0% 1,230,166	△251
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-
第二賃料	112,339	106,780	△5,559
その他収入	297	275	△22
賃貸事業損益	768,312	758,084	△10,228
営業利益	577,715	567,575	△10,140
経常利益	422,865	420,212	△2,653
当期純利益	421,865	419,212	△2,653
利益超過分配金総額	4,236	4,236	-
分配金総額	425,978	423,389	△2,588
発行済投資口数（口）	235,347	235,347	-
1口当たり分配金（円）	1,810	1,799	△11
（うち1口当たり利益超過分配金）	18	18	-
1口当たりFFO（円）	3,718	3,719	+1
NOI	1,220,166	1,212,822	△7,343
減価償却費	453,330	456,214	+2,884
資本的支出	150,000	180,000	+30,000

主な変動要因（前期比）

(千円)

- ・ 第二賃料の減少 △5,559
- ・ その他費用の増加（アスベストモニタリング） △1,514
- ・ 減価償却費の増加 △2,884

賃貸事業損益

△10,228

- ・ 資産運用報酬の減少 +2,005
- ・ 投資主総会費用の増加 △6,000
- ・ 鑑定費用（ER）の減少 +2,494

営業利益

△10,140

- ・ 金融関連費用の減少 +7,486

経常利益

△2,653

主な財務指標等

(百万円)

総資産額	36,612
有利子負債額	13,880
負債総額	15,569
純資産額	21,043
LTV（帳簿価額ベース）	37.9%

主要指標の推移

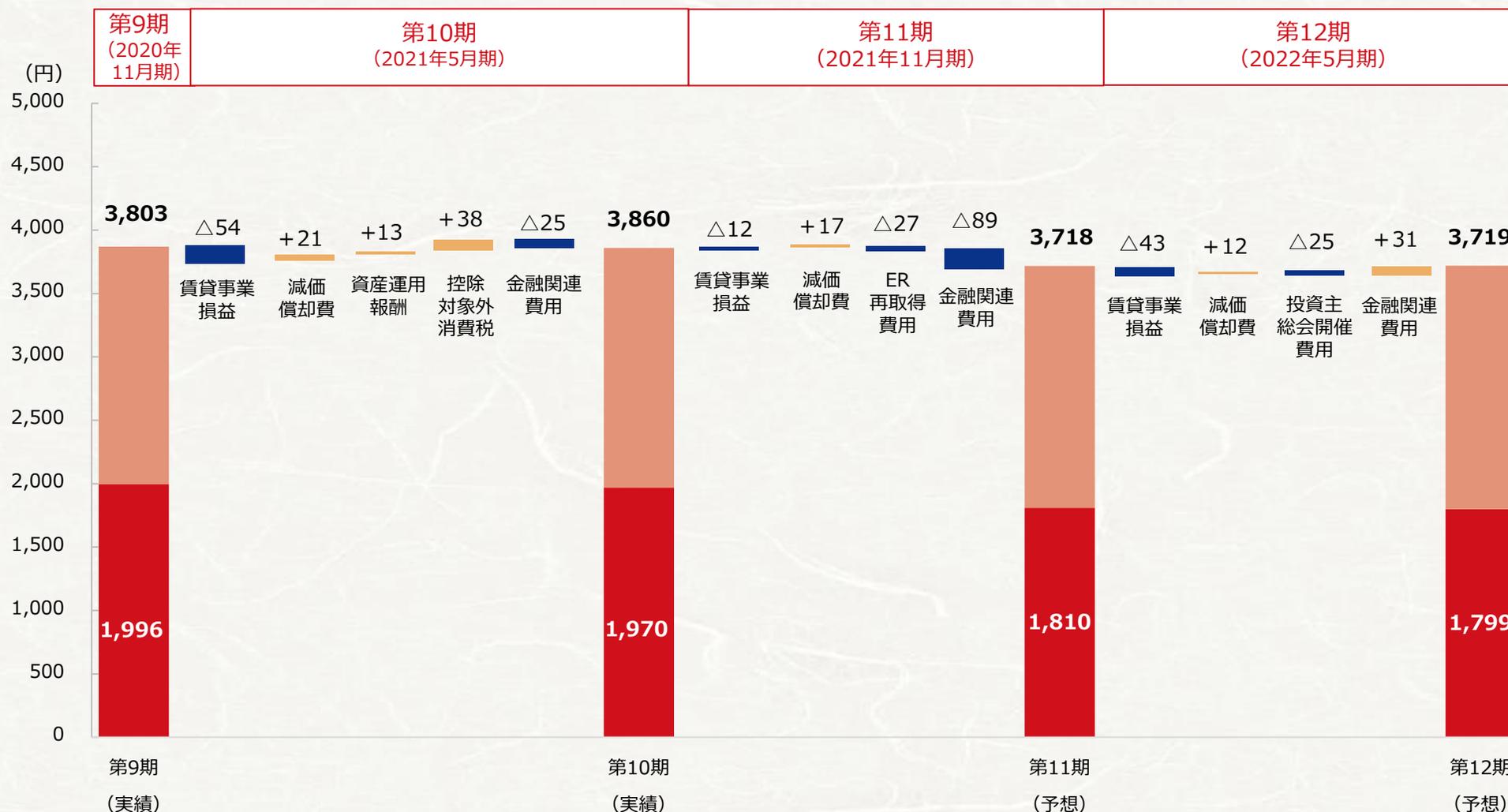
第10期の1口当たり分配金は1,970円にて着地、
第11期及び12期は新型コロナウイルス感染症の影響に鑑み引き続き変動賃料ゼロを想定

	第9期 (2020年11月期) 実績	第10期 (2021年5月期) 実績	第11期 (2021年11月期) 予想	第12期 (2022年5月期) 予想
1口当たり分配金	1,996円	1,970円	1,810円	1,799円
1口当たりFFO	3,803円	3,860円	3,718円	3,719円
LTV (帳簿価額ベース)	38.6%	38.4%	38.3%	37.9%
LTV (鑑定評価額ベース)	33.8%	33.4%	33.0%	32.4%
1口当たりNAV	112,115円	113,431円	114,545円	115,690円

(注) 第10期末の含み益（鑑定評価額－帳簿価格）は56.0億円（前期末比プラス3.2億円）であり、第11期及び第12期のLTV（鑑定評価額ベース）は鑑定評価額が同額で推移することを前提としています。

1口当たり分配金の主な変動要因～安定したキャッシュ創出力

コロナウイルス感染症の影響で1口当たりFFOはコロナ前比1割強減、ペイアウトレシオは49%程度



(注1) 棒グラフの上段の数値は1口当たりFFOを、下段の数値は1口当たり分配金を記載しています。

(注2) 各増減項目数字の符号は、1口当たり分配金の増加につながるものを“+”、減少につながるものを“△”としています。



Ⅱ. 運用実績

ポートフォリオデータ (1)

鑑定評価額は、レオマリゾート、あたま、あわらでCAPEX見直しを主因として微減
第10期末の含み益（鑑定評価額－帳簿価額）は56.0億円（前期比プラス3.2億円）

物件番号	物件名称	所在地	築年数 (年)	客室数 (室)	客室稼働率 (注1)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI (百万円)	NOI利回り (注2)	償却後 NOI利回り (注2)	PML
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県	29.9/30.2 (注3)	241	21.1%	9,756	8,850	315	6.5%	4.7%	1.9/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	41.2	83	46.4%	3,656	3,830	107	5.9%	3.0%	14.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	30.6	73	29.7% (注4)	2,657	2,810	72	5.5%	3.4%	12.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県	47.4	76	44.4%	2,997	3,190	92	6.2%	4.0%	12.6%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	46.7	64	29.2%	1,910	2,020	53	5.6%	2.4%	14.9%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	39.8	95	29.3%	1,901	1,980	65	6.9%	4.5%	14.9%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県	25.3	60	21.7%	1,222	1,260	34	5.7%	3.4%	3.0%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	37.6	40	39.6%	1,299	1,370	35	5.5%	3.4%	1.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	25.2	41	43.7%	819	859	23	5.8%	3.6%	4.8%
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県	38.9	100	33.2%	1,637	2,570	74	9.1%	6.5%	6.4%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	55.5	98	9.6% (注5)	1,040	1,220	41	7.9%	3.7%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	39.8	172	20.5%	3,870	6,130	172	8.9%	5.7%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	52.6	103	41.2%	2,084	2,650	78	7.6%	5.5%	11.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	56.7	123	23.1%	1,230	1,470	52	8.5%	3.9%	4.6%
合計/平均			39.5	1,369	28.1%	36,082	40,209	1,220	6.8%	4.3%	2.7%

(注1) 客室稼働率については、本投資法人の第10期（2021年5月期）を対象としています。

(注2) (平均) NOI利回り及び(平均) 償却後NOI利回りは、年換算をした数値を記載しています。

(注3) 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、左側にホテルレオマの森、右側にニューレオマワールドの数値を記載しています。

(注4) 伊東ホテルニュー岡部の客室稼働率は、保有資産でない駿河亭を含む全体の数値を記載しています。

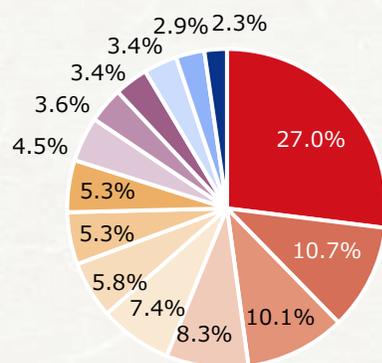
(注5) 大江戸温泉物語 幸雲閣の客室稼働率は、保有資産でない別館を含む全体の数値を記載しています。

ポートフォリオデータ (2)

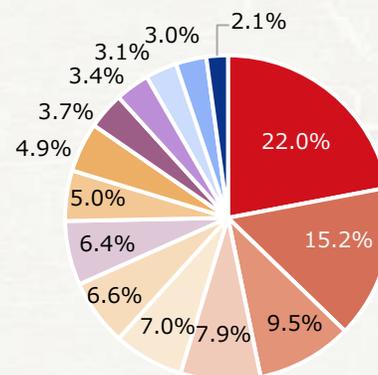
施設別比率は変化なし、地域別比率は北海道・沖縄以外の全国に分散

施設別投資比率

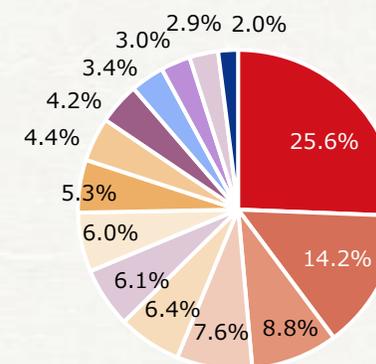
取得価格ベース



鑑定評価額ベース



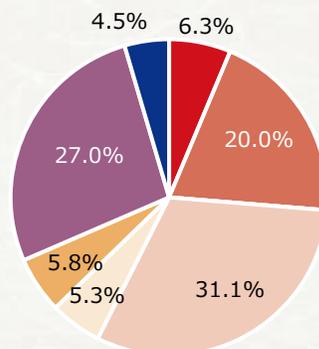
賃料ベース(注)



(注) 第一賃料をベースに算出しています。

地域別投資比率

取得価格ベース



- 東北
- 関東
- 甲信越
- 東海
- 北陸
- 近畿
- 四国
- 九州

- 大江戸温泉物語 レオマリゾート
- 大江戸温泉物語 伊勢志摩
- 伊東ホテルニュー岡部
- 大江戸温泉物語 あたみ
- 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
- 大江戸温泉物語 あわら
- 大江戸温泉物語 かもしか荘
- 大江戸温泉物語 伊香保
- 大江戸温泉物語 君津の森
- 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
- 大江戸温泉物語 幸雲閣
- 鬼怒川観光ホテル
- 大江戸温泉物語 きのさき
- 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

個別物件の運営実績 (1)

新型コロナウイルス感染症の影響を受け、稼働率は前年同期より大幅下落したものの
ADRは全施設において上昇

1. 宿泊部門の運用実績

物件 番号	物件名	客室稼働率 (%)			ADR (円)			RevPAR (円)			売上高 (百万円)		
		前年同期 累計	第10期 累計	増減率									
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート 〈ホテルレオマの森〉	49.9	21.1	△57.7%	30,395	33,846	+11.4%	15,167	7,141	△52.9%	874	374	△57.1%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	65.4	46.4	△29.1%	28,496	31,272	+9.7%	18,636	14,510	△22.1%	338	251	△25.7%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	60.9	29.7	△51.2%	25,387	28,843	+13.6%	15,460	8,566	△44.6%	363	189	△48.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	68.3	44.4	△35.0%	28,928	30,008	+3.7%	19,757	13,323	△32.6%	323	208	△35.6%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	57.3	29.2	△49.0%	25,891	28,848	+11.4%	14,835	8,423	△43.2%	197	108	△44.8%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	51.1	29.3	△42.7%	26,118	27,120	+3.8%	13,346	7,946	△40.5%	295	153	△48.0%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	40.4	21.7	△46.3%	25,970	26,041	+0.3%	10,491	5,650	△46.1%	137	69	△49.4%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	69.5	39.6	△43.0%	25,490	27,612	+8.3%	17,715	10,934	△38.3%	148	90	△39.4%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	71.0	43.7	△38.5%	21,896	26,723	+22.0%	15,546	11,677	△24.9%	174	111	△35.7%

個別物件の運営実績 (2)

物件 番号	物件名	客室稼働率 (%)			ADR (円)			RevPAR (円)			売上高 (百万円)		
		前年同期 累計	第10期 累計	増減率									
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	60.9	33.2	△45.5%	28,172	32,139	+14.1%	17,156	10,670	△37.8%	353	213	△39.8%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	54.0	9.6	△82.2%	22,162	26,866	+21.2%	11,967	2,579	△78.4%	303	61	△79.7%
S-12	鬼怒川観光ホテル	49.3	20.5	△58.4%	28,117	28,700	+2.1%	13,861	5,883	△57.6%	575	213	△62.9%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	69.8	41.2	△41.0%	29,271	30,888	+5.5%	20,431	12,725	△37.7%	457	265	△42.1%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	45.9	23.1	△49.7%	26,391	28,944	+9.7%	12,113	6,686	△44.8%	342	161	△52.9%
	合計	55.9	28.1	△49.7%	27,220	29,889	+9.8%	15,215	8,398	△44.8%	4,888	2,473	△49.4%

2. 宿泊部門以外の運用実績

物件 番号	物件名	入場者数 (人)			売上高 (百万円)		
		前年同期 累計	第10期 累計	増減率	前年同期 累計	第10期 累計	増減率
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〉	130,120	114,140	△12.3%	475	401	△15.6%

(注) 「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。

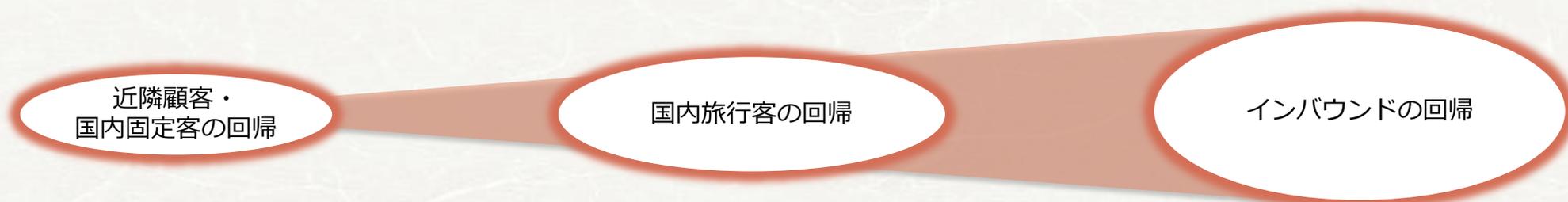


Ⅲ.今後の重点方針

今後の重点方針～危機からの脱却と次なる成長へ

需要の回復において先行しうる大江戸温泉物語グループの施設

人の流れの回復と大江戸モデルの位置付け



大江戸モデルの需要面と供給面の特徴

- **需要面**・・・「安・近・短」の余暇活用
手頃な価格、車で行ける近距離、自然に囲まれた温泉地
- **供給面**・・・「安心・安全」と「賑わい」が両立できるサービス
徹底したWith Corona対策により、賑わい空間を確保



早期回復は昨年の秋に実証済み

保有施設の強みと期待

- ・ With/After Coronaの要件は**大江戸温泉物語の強みに合致**
～大江戸モデルが提供する手頃でリーズナブルで日常の延長にある余暇活用
- ・ 感染症対策や集客集中のコントロールなど、**With Corona 対応の施策**を実施
～スポンサーにおけるプロジェクトの実施により定着し、顧客評価も高い対策
- ・ 人口密集、高リスクの都市部より、自然に囲まれた温泉立地
- ・ 自家用車で気軽に行けるアクセス

<大江戸温泉物語グループによる対策>



外部成長戦略（1）～スポンサー・パイプラインは着々と増加

中長期的に本投資法人の安定収益の基礎を形成

本投資法人設立（2016年3月）以降の大江戸温泉物語グループの施設取得

2016年8月～ 取得済	2016年10月～ 取得済	2016年10月～	2017年4月～	2017年7月～	2017年7月～	2018年4月～
						
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風 (長崎県長崎市)	大江戸温泉物語 幸雲閣 (宮城県大崎市)	大江戸温泉物語 ますや (宮城県大崎市)	大江戸温泉物語 ホテル水葉亭 (静岡県熱海市)	大江戸温泉物語 別府清風 (大分県別府市)	大江戸温泉物語 下呂新館 (岐阜県下呂市)	大江戸温泉物語 南紀串本 (和歌山県東牟婁郡)
2018年8月～	2019年4月～	2019年8月～	2020年7月～	2020年7月～	2020年11月～	
						
大江戸温泉物語 ホテル木曽路 (長野県木曽郡)	大江戸温泉物語 TAOYA志摩 (三重県鳥羽市)	大江戸温泉物語 天草ホテル亀屋 (熊本県上天草市)	大江戸温泉物語 汐美荘 (新潟県村上市)	西海橋コラソンホテル (長崎県佐世保市)	仙台 秋保温泉 岩沼屋 (宮城県仙台市)	

大江戸温泉物語グループのその他施設例

						
お台場 大江戸温泉物語 ^(注) (事業用定期借地権) (東京都江東区)	大江戸温泉物語 浦安万華郷 (事業用定期借地権) (千葉県浦安市)	大江戸温泉物語 箕面観光ホテル (大阪府箕面市)	箕面温泉 箕面スパーガーデン (大阪府箕面市)	ホテルニュー塩原 (栃木県那須塩原市)	大江戸温泉物語 日光霧降 (栃木県日光市)	山代温泉 山下家 (石川県加賀市)

(注) 本施設は定期借地上の建物をスポンサーが所有していますが、2021年12月末の契約満了に伴い、2021年9月5日に閉館する予定です。

外部成長戦略（2）～スポンサー以外からの物件パイプライン

当面は新型コロナの影響を踏まえ、リスクとリターンを見極めつつブリッジ前提に検討、中長期的視点では、都市部のホテルやインバウンド向け宿泊施設など、多様なタイプの売却情報を入手検討

コロナ危機を乗り越え後の外部成長の視点

- 早急に必要な、ポートフォリオの多様化、リスク分散
 - ・ 都市部立地の追加、テナントの分散につながる多様な業態への投資検討
 - ・ コロナを経てターゲットとするオペレーター・施設 ⇒ 安心度の高いプライベート空間 + 安心・安全の賑わい空間の提供
- 高めの固定賃料比率の維持を可能にする、余裕ある賃料負担率の設定

<第10期（2020年12月1日から2021年5月末日）における物件情報（スポンサー物件除く）>

		政令指定都市	中核都市	その他	合計
温泉・温浴	宿泊	6件	4件	36件	46件
	その他（日帰り等）	0件	0件	1件	1件
その他宿泊		53件	17件	16件	86件
エンターテインメント、アミューズメント		0件	0件	0件	0件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	0件	0件	0件
合計		59件	21件	53件	133件

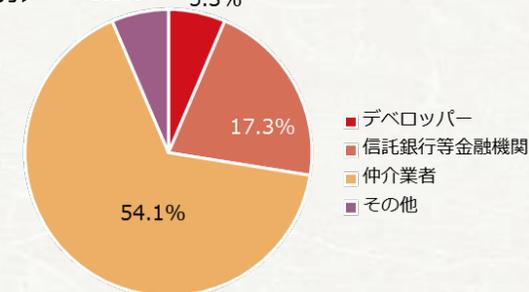
外部成長戦略（3）

多様なブリッジストラクチャーの活用を検討、優先交渉権の確保を図る

マーケットの変化と次の成長機会の探求

- オペレーター交代などを前提とした優良立地物件の取得の機会
- 世界的金融緩和の中での投資パートナー（ブリッジ先）などの確保

＜ソース別＞



＜検討状況＞

		(コロナ感染拡大前)	(コロナ感染拡大後)	(コロナ感染拡大後)	
		ブリッジ済みを含む 最終フェーズ (今後再調整は必要)	LOI提出済フェーズ	デューデリジェンス フェーズ	合計
温泉・温浴	宿泊	1件	0件	0件	1件
	その他（日帰り等）	1件	0件	0件	1件
その他宿泊		7件	0件	1件	8件
エンターテインメント、アミューズメント		1件	0件	0件	1件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	0件	0件	0件
合計		10件	0件	1件	11件

（注）2021年6月30時点の数を記載しています。また、本投資法人は、一部の物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしも取得できるとは限らず、取得義務を負うものでもありません。

内部成長戦略

安定的なキャッシュ・フロー確保が可能な固定中心の賃料構造と短期的、中長期的な利益向上策の検討

賃貸借と賃料構造

- スポンサー物件における安定性重視の賃貸借構造に加え、今後アップサイドの見込める物件には変動賃料も一部導入「安定がベース＋一部変動」が基本
- 将来的には、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散度の向上に合わせて、変動賃料も活用

施設パフォーマンス改善による変動賃料の上昇

- テナントの業績回復による変動賃料の復活【当面・短中期】
 - ・ スポンサー物件におけるテナントとの協働
 - 集客向上の為の各種施策への協力、提案
 - 修繕費等のコストコントロールによるGOPの改善
 - ・ スポンサー以外の物件では、ポストコロナの回復アップサイドをとらえる、最低保証（固定）＋変動賃料方式等の活用も案件次第で検討
- 外部成長による規模拡大後は、多様な物件が持つ新たな内部成長要素を活かした変動賃料の活用【中長期】
 - ・ インバウンド・マーケット、都市部の余暇活用型施設など

コロナ自粛解除後の
反動需要の獲得

バリューアップ投資による中長期的な賃貸収益の底上げ

- ポートフォリオ規模拡大による減価償却費とCAPEXの差から生まれる内部キャッシュ・フローの充実
 - ・ テナントと目線を共有する競争力向上施策、新たな機能の追加投資
 - ・ 遊休土地や建物の有効活用
 - ・ 中長期的には、増築・増室投資等による大きなバリューアップも追求

財務戦略

保守的な財務基盤の確立を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行

基本方針

- 保守的なLTVコントロール ⇒ 当面は40%程度を目安としつつ、保守的な水準を維持
- 機動的なエクイティ・ファイナンス ⇒ 中長期的な投資口価値向上と分配金希薄化に配慮し実施検討
- デットの平均年限の長期化と返済期限の分散の推進 ⇒ リファイナンスリスクの低減
- デットコストの低減と安定化 ⇒ 調達手段、調達先の多様化を通じたコスト削減と金利変動リスクの低減

今後のチャレンジ

- ポートフォリオの規模拡大・リスク分散の推進
 - ・ 高格付の取得とそれを通じた投資法人債等、新規調達手段の獲得
 - ・ 短期的なLTVコントロールにおける機動性と、柔軟性の向上
 - ・ FFOペイアウトレシオの向上と、デット調達条件の改善によるフリーキャッシュフロー余力の拡大（バリューアップ投資等の余力づくり）

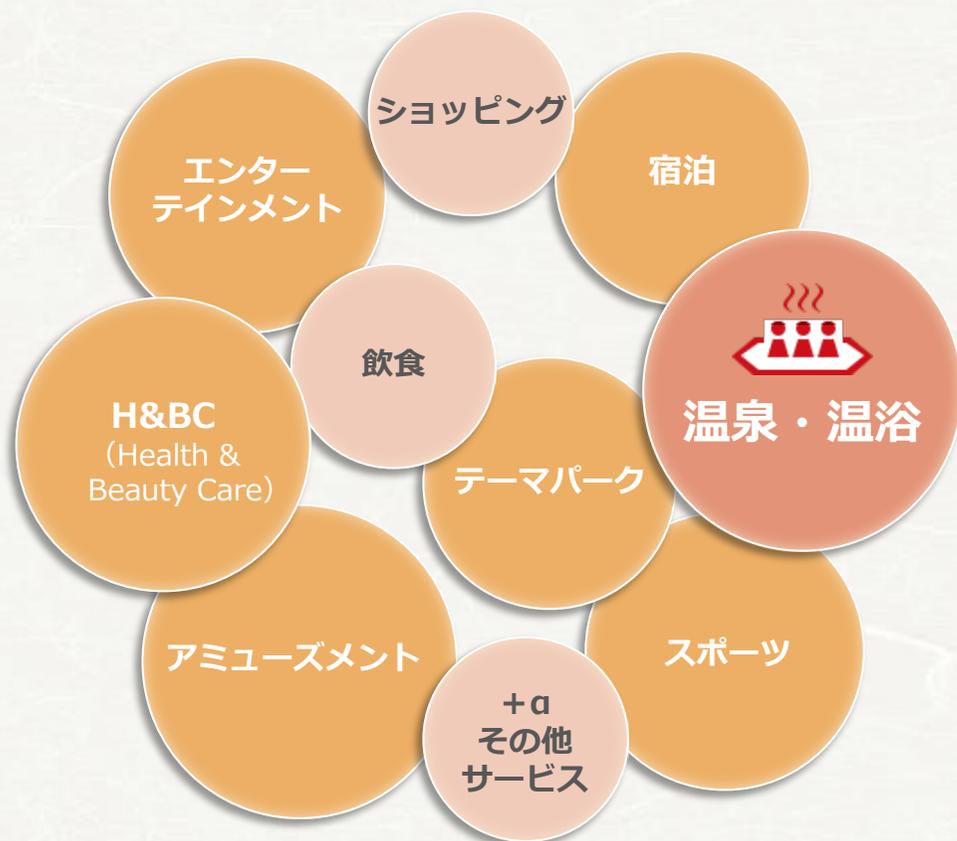
<余剰資金の活用>



大江戸温泉リートのユニークな投資対象とポートフォリオ構築

温泉・温浴関連施設に代表される、消費者に楽しく豊かな余暇の過ごし方を提供する幅広い余暇活用型施設に投資

〈大江戸温泉リートの投資対象〉



余暇活用型施設特化リートとしてのポートフォリオの構築

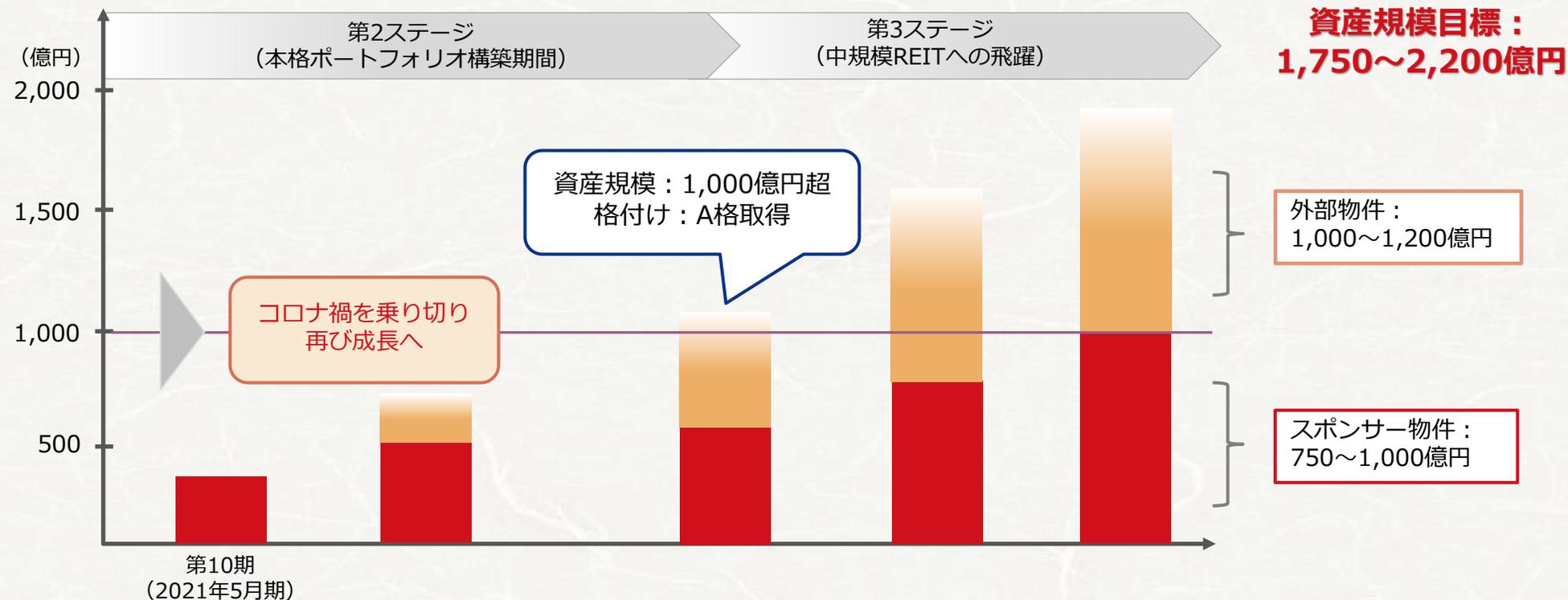
- 温泉・温浴関連施設を重点対象としながら、
- 国内・インバウンドともに需要増が見込めるコト消費 (= 体験型消費) に着目し、
- 消費者から支持される「豊かな余暇の過ごし方を提供する施設」 = 余暇活用型施設に特化したポートフォリオの構築を目指す。

「安定」+「成長」を両立させるハイブリッド型ポートフォリオの構築

- 大江戸モデルに代表される安定稼働と、固定賃料・ネットリース主体の安定的なコアポートフォリオの維持
- 増え続けるインバウンド需要や、新しいタイプの宿泊施設・レジャー施設などの組み入れによる新たな成長ファクターの獲得

今後の成長目標

資産規模の拡大を通じた収益性及び財務力の強化～コロナ禍を乗り越え、成長軌道へ



1口当たり 分配金	1,970円	2,500円程度	2,600~2,800円程度
時価総額	195億円	500億円程度	1,000億円程度
LTV (帳簿価額ベース)	38.4%		42~44%程度

(注1) 上記は、2021年7月21日時点における目標であり、その実現を保証するものではありません。

(注2) 第10期時価総額は、2021年5月31日時点の終値を基に算出しています。

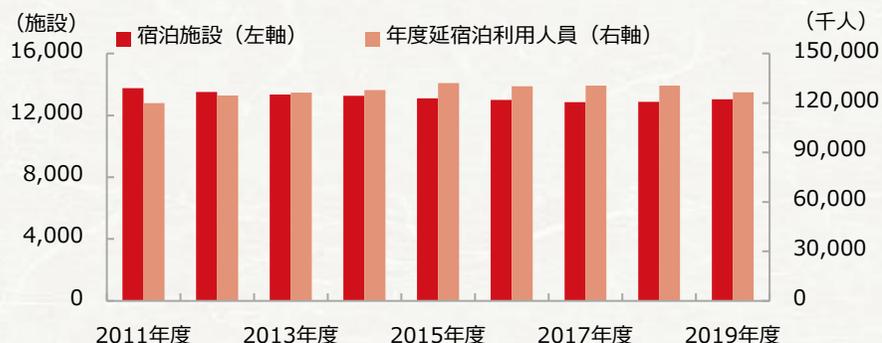


IV. マーケット環境

マーケット環境（1）～安定した温泉・温浴関連マーケット

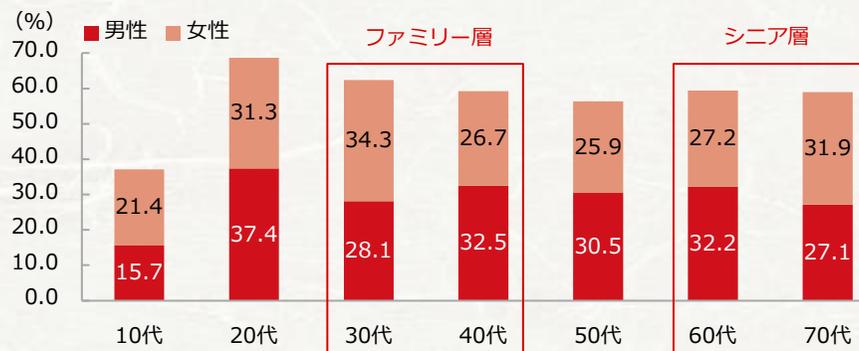
スポンサー運営物件を中心とする、ポートフォリオの安定基盤を形成する温泉・温浴関連施設のマーケット

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30年度）

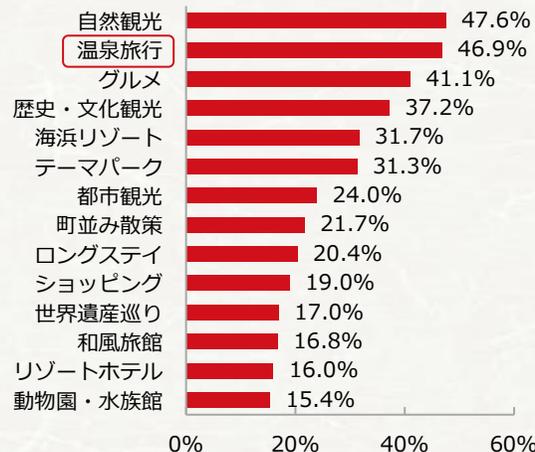
温浴施設への年代別参加率



出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2020」

(注) 性・年代別における参加率の合計であり、合計しても100%にはなりません。
また、資産運用会社が出所元のデータに基づき、各年代別に性別の割合を積み上げて記載しています。

今後1～2年の間に行ってみたい旅行タイプ（複数回答）



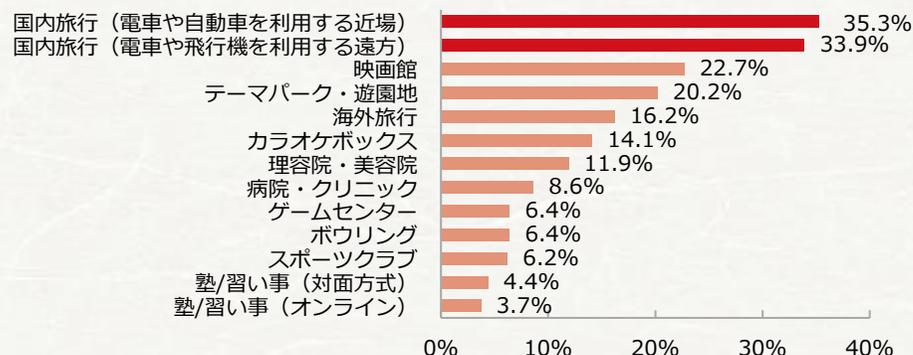
出所：JTBF旅行意識調査（（公財）日本交通公社「旅行年報2020」より）

- ・ 環境省の温泉利用状況調査における宿泊利用人数は2011年度以降安定的に推移
- ・ ファミリー層とシニア層が安定した顧客層を形成しつつ、20代においての需要が旺盛
- ・ 旅行年報による行ってみたい旅行タイプでの上位に「温泉旅行」

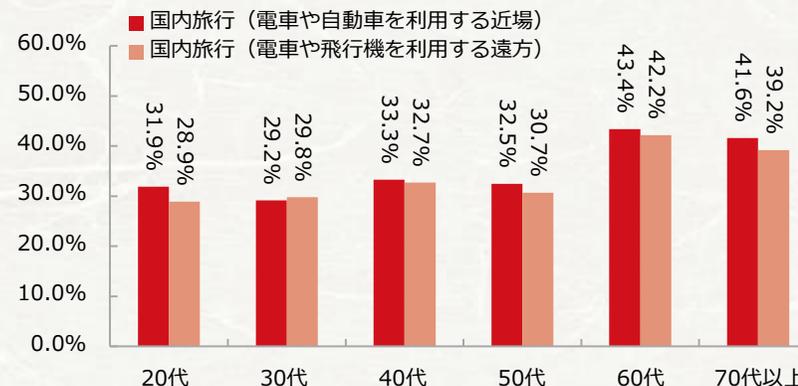
マーケット環境（2）～今後の余暇活用市場（1）

アフターコロナにおける余暇マーケット～国内旅行の需要ポテンシャル

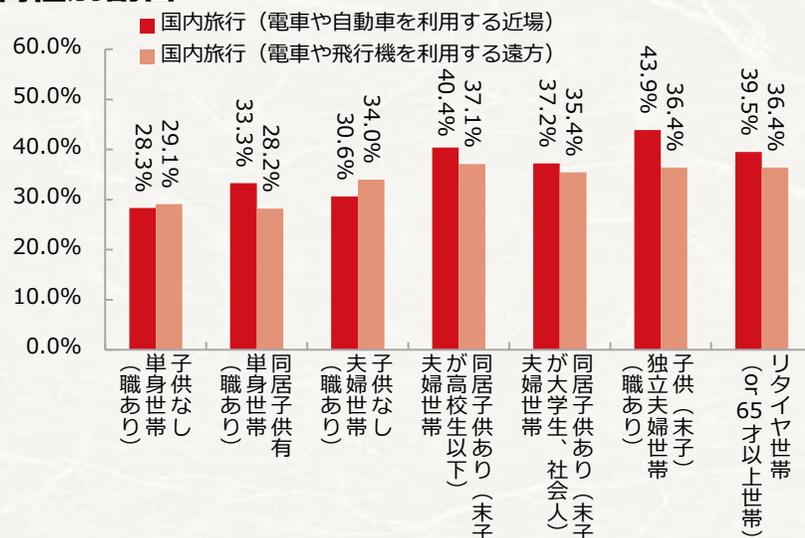
🌸 コロナ前と比べて、コロナ影響が落ち着いた際の利用頻度が「増加する」と回答した割合



🇯🇵 国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した年代別割合



🦋 国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した属性別割合



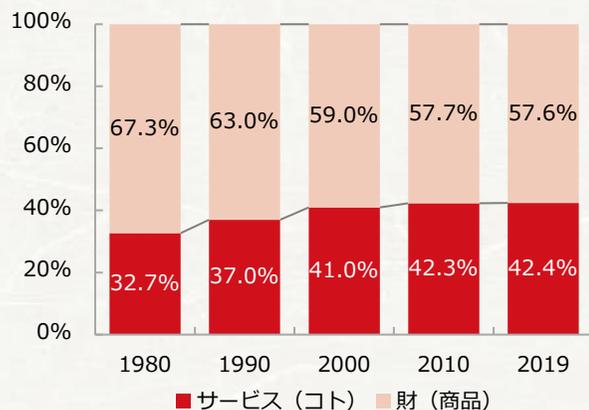
出所：各グラフはSMBC日興証券株式会社「消費者が考えるコロナ後の世界：サービス中心の消費回復を期待」の調査結果に基づき資産運用会社が作成

- 他のレジャーと比べて、アフターコロナで利用頻度が「増加する」と回答した割合で国内旅行が圧倒的な上位
- どの年代も国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した割合が高いが、中でも本投資法人のターゲットとする高齢者層が特に高い傾向
- 属性別の観点でも、本投資法人のターゲットとする同居子供有の夫婦世帯、もしくは子供が独立した夫婦世帯が高い割合で「増加する」と回答

マーケット環境（2）～今後の余暇活用市場（2）

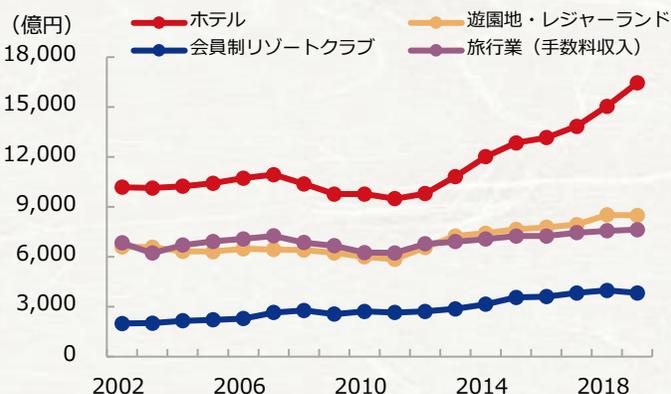
国内需要～「コト消費」の拡大＝余暇市場の質・量両面でのポテンシャル

消費の推移



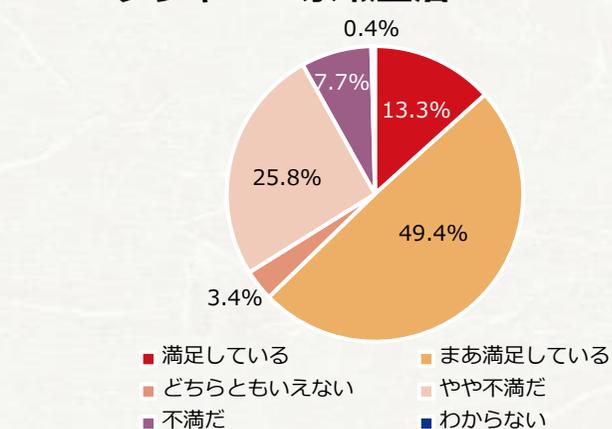
出所：消費者庁「消費者白書」に基づき資産運用会社が作成

余暇市場の推移



出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2020」

現在の生活の各面での満足度～レジャー・余暇生活



出所：内閣府「国民生活に関する世論調査」（2019年6月調査）

今後の生活の力点



出所：内閣府「国民生活に関する世論調査」（2019年6月調査）

- ・ 消費者庁のデータからもコト消費は安定的に増加傾向
- ・ ホテルを中心に「余暇市場」は近年顕著に拡大
- ・ 「今後の生活の力点」に関する世論調査の上位に「レジャー・余暇」が位置するが、ニーズを満たす施設はまだ不足



V. Appendix

ESGへの取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取り組みが重要であると位置づけ、環境、社会への配慮や企業統治の推進を図っていきます。

環境 (Environment)

■ 省エネタイプの空調機に更新

屋内型ジェットコースター「スペースシップ2056」の空調機を省エネ・高効率型のものに変更



大江戸温泉物語 レオマリゾート (ニューレオマワールド)

■ 浴場のボイラー設備や各種ポンプの切り替え

ボイラーやポンプを省エネタイプに交換



大江戸温泉物語
伊香保
(ボイラー)



大江戸温泉物語
長崎ホテル清風
(ポンプ)



■ LED照明の導入 (テナント負担)

各施設において順次LED照明に交換



大江戸温泉物語
長崎ホテル清風
(ロビー)



大江戸温泉物語
長崎ホテル清風
(客室)



社会 (Social)

■ 専門知識の習得支援

従業員のスキル向上、専門性の維持向上のため、宅地建物取引士や不動産証券化協会認定マスター等の一定の資格に対し補助を実施

■ 新型コロナウイルス感染症への予防対策

感染リスク低減のため、リモートワークの導入やオンライン会議への切り替えを実施

ガバナンス (Governance)

■ 利害関係人等との取引における慎重な意思決定フロー

コンプライアンス委員会及び投資委員会の外部委員出席及び賛成が必須

■ スポンサーによるセイムポート出資

大江戸温泉物語株式会社は、本投資法人が発行する総投資口数における3.9% (2021年5月31日現在) を保有

■ 資産運用会社におけるプロパー中心の人員構成

代表取締役社長は、資産運用会社に転籍済み。部長以上の役職者及び従業員は本投資法人の組成・運営のために採用

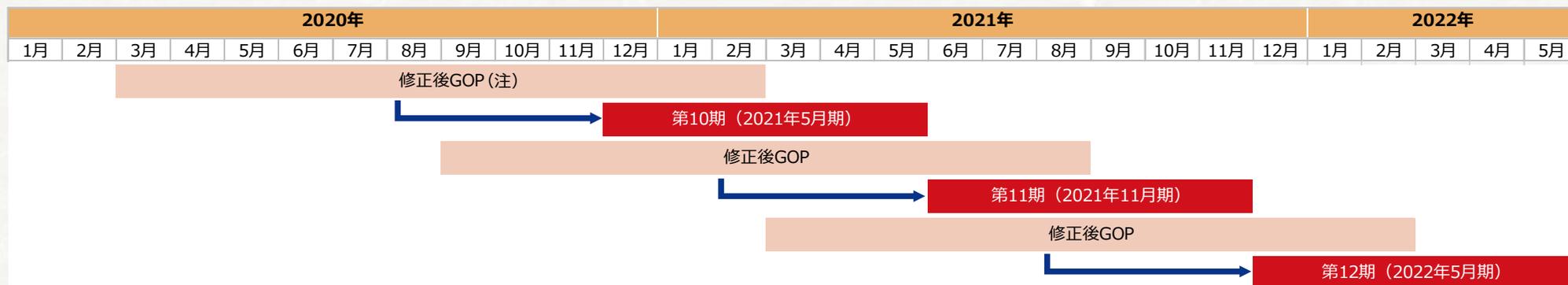
賃料体系

大江戸温泉物語グループへの賃貸借条件



- ・ 第一賃料 = 固定賃料部分（各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額） + 変動賃料部分（変動賃料部分 = 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 + その他費用

<変動賃料の計算期間>



(注) 「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。「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本物件に関する不動産関係費用（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。ただし、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。以下同じです。

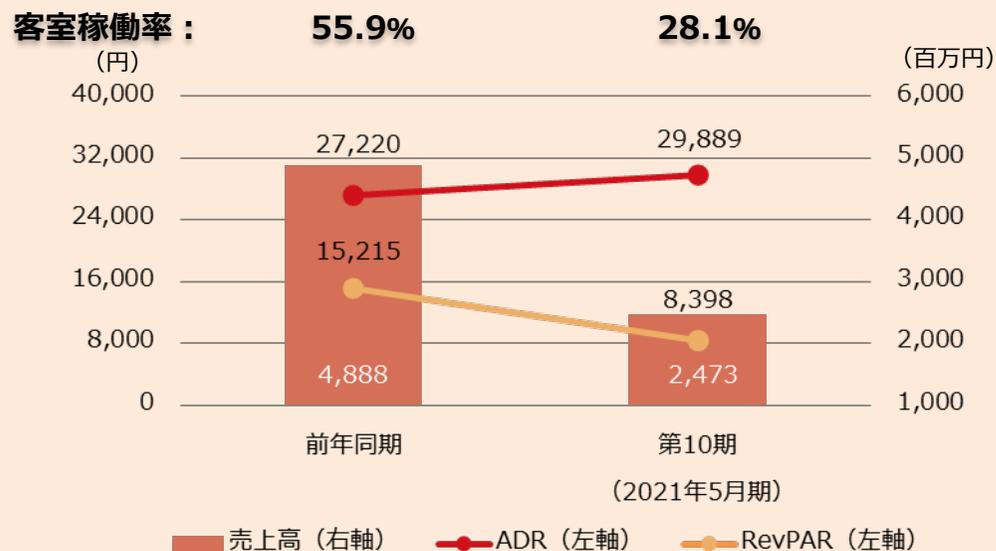
不動産鑑定評価額

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					
								還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				価格時点 2020.11.30	価格時点 2021.5.31	増減		価格時点 2020.11.30	価格時点 2021.5.31	前回比	価格時点 2020.11.30	価格時点 2021.5.31	前回比	価格時点 2020.11.30	価格時点 2021.5.31	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,756	9,578	8,860	8,850	△10	△728	6.0%	6.0%	-	5.8%	5.8%	-	6.2%	6.2%	-
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,294	3,830	3,830	-	+535	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	2,564	2,810	2,810	-	+245	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.3%	5.3%	-
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	2,776	3,200	3,190	△10	+413	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.3%	5.3%	-
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,787	2,020	2,020	-	+232	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,844	1,990	1,980	△10	+135	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,177	1,260	1,260	-	+82	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,262	1,370	1,370	-	+107	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	833	859	859	-	+25	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,637	1,609	2,570	2,570	-	+960	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	996	1,220	1,220	-	+223	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,595	6,130	6,130	-	+2,534	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	2,105	2,650	2,650	-	+544	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,177	1,470	1,470	-	+292	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		36,082	34,605	40,239	40,209	△30	+5,603	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ポートフォリオ全体の運営実績



<第10期（2021年5月期）及び前年同期累計比較>



🦋 運営実績

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	6.0%	42.3%	49.4%	54.4%	73.9%	84.9%	54.6%	16.1%	1.5%	29.5%	34.7%	29.6%	40.0%	55.9%	28.1%	△27.8%
ADR (円)	24,150	27,554	37,930	27,475	27,768	32,437	33,405	30,542	21,813	31,386	25,360	27,069	30,294	27,220	29,889	+2,669
RevPAR (円)	1,449	11,655	18,737	14,946	20,520	27,539	18,239	4,917	327	9,258	8,799	8,012	12,117	15,215	8,398	△6,817
売上高 (百万円)	69	572	905	721	1,057	1,358	916	252	16	455	433	400	7,159	4,888	2,473	△2,414

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
敷地面積	665,403㎡(注)
延床面積	63,896㎡

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。



(注) 当該土地の一部(面積:196,542.20㎡)を第三者(国内の法人)から賃借しています。

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



所在地	三重県志摩市
敷地面積	9,637㎡
延床面積	9,782㎡

エリア特性

- 志摩市は、伊勢神宮やリアス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
敷地面積	2,945㎡
延床面積	10,211㎡

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 (1)

S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート<ホテルレオマの森>

	2020年							2021年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	31.6%	47.2%	51.5%	75.9%	87.5%	53.4%	7.5%	3.5%	19.9%	23.5%	17.3%	35.1%
ADR (円)	-	34,705	52,437	33,262	29,041	34,644	35,685	39,192	19,198	36,909	27,801	32,938	35,238
RevPAR (円)	-	10,966	24,750	17,129	22,042	30,313	19,055	2,939	671	7,344	6,533	5,698	12,368
売上高 (百万円)	0	92	208	145	198	260	166	27	4	64	59	51	1,279

前年同期 累計	第10期 累計	増減
49.9%	21.1%	△28.8%
30,395	33,846	+3,451
15,167	7,141	△8,026
874	374	△499

S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩

	2020年							2021年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	46.2%	55.1%	51.3%	64.4%	82.0%	90.5%	72.5%	41.7%	8.0%	48.4%	57.1%	47.2%	55.7%
ADR (円)	23,026	29,957	41,044	28,905	30,502	36,091	36,777	31,510	24,826	34,219	26,538	26,126	31,686
RevPAR (円)	10,638	16,506	21,055	18,614	25,011	32,662	26,663	13,139	1,986	16,561	15,153	12,331	17,649
売上高 (百万円)	30	48	61	52	76	95	78	38	5	48	43	36	617

前年同期 累計	第10期 累計	増減
65.4%	46.4%	△19.0%
28,496	31,272	+2,776
18,636	14,510	△4,126
338	251	△87

S-3 : 伊東ホテルニュー岡部

	2020年							2021年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	36.0%	46.1%	58.1%	62.3%	75.1%	56.9%	14.3%	-	26.3%	38.7%	39.1%	38.0%
ADR (円)	-	24,530	34,374	23,627	26,534	33,013	33,553	32,246	-	31,011	23,362	24,530	28,769
RevPAR (円)	-	8,830	15,846	13,727	16,530	24,792	19,091	4,611	-	8,155	9,041	9,591	10,932
売上高 (百万円)	0	32	57	49	63	91	71	17	0	30	33	35	483

前年同期 累計	第10期 累計	増減
60.9%	29.7%	△31.2%
25,387	28,843	+3,456
15,460	8,566	△6,894
363	189	△174

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
敷地面積	2,053㎡
延床面積	8,469㎡

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、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
敷地面積	2,911㎡
延床面積	6,125㎡

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、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
敷地面積	13,263㎡
延床面積	14,132㎡

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、越前ガコ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、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 (2)

S-4 : 大江戸温泉物語 あたみ

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	14.8%	53.8%	63.8%	66.1%	83.4%	90.5%	62.0%	31.2%	-	67.6%	53.2%	48.6%	53.3%	68.3%	44.4%	△23.9%
ADR (円)	23,765	26,858	40,545	28,450	28,535	33,309	35,840	27,686	-	30,824	26,285	26,877	30,773	28,928	30,008	+1,080
RevPAR (円)	3,517	14,449	25,867	18,805	23,798	30,144	22,220	8,638	-	20,837	13,983	13,062	16,402	19,757	13,323	△6,434
売上高 (百万円)	8	37	65	48	64	78	59	23	0	53	36	34	511	323	208	△115

S-5 : 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	-	45.8%	69.0%	54.5%	64.3%	78.1%	56.0%	14.6%	-	24.2%	39.9%	38.2%	40.7%	57.3%	29.2%	△28.1%
ADR (円)	-	25,537	44,844	27,502	26,689	30,104	32,233	30,984	-	30,328	24,892	26,149	30,596	25,891	28,848	+2,957
RevPAR (円)	-	11,695	30,942	14,988	17,161	23,511	18,050	4,523	-	7,339	9,931	9,988	12,452	14,835	8,423	△6,412
売上高 (百万円)	0	25	65	31	38	51	40	10	0	15	21	21	321	197	108	△88

S-6 : 大江戸温泉物語 あわら

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	-	35.9%	45.9%	41.4%	61.0%	83.3%	53.2%	13.2%	-	30.2%	45.9%	31.1%	37.0%	51.1%	29.3%	△21.8%
ADR (円)	-	25,577	34,152	24,362	25,796	30,843	30,671	29,536	-	27,318	22,862	25,901	27,990	26,118	27,120	+1,002
RevPAR (円)	-	9,182	15,675	10,085	15,735	25,692	16,316	3,898	-	8,250	10,493	8,055	10,356	13,346	7,946	△5,400
売上高 (百万円)	0	29	49	31	52	82	54	13	0	26	33	26	400	295	153	△142

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
敷地面積	7,734 m ²
延床面積	5,947 m ²

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
敷地面積	6,805 m ²
延床面積	5,177 m ²

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
敷地面積	57,069 m ²
延床面積	8,660 m ²

エリア特性

- 君津市は千葉県の中央に位置し、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、周辺に人気の観光スポットがあるため、観光地としての需要が見込めるエリアです。



物件紹介 (3)

S-7 : 大江戸温泉物語 かもしか荘

	2020年							2021年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	32.1%	42.4%	45.1%	55.1%	71.4%	32.0%	7.8%	-	24.8%	32.8%	30.8%	31.4%
ADR (円)	-	26,613	31,335	24,716	25,799	26,638	25,998	27,342	-	25,971	22,520	29,443	26,617
RevPAR (円)	-	8,542	13,286	11,146	14,215	19,019	8,319	2,132	-	6,440	7,386	9,068	8,357
売上高 (百万円)	0	17	27	22	30	39	17	4	0	13	15	18	207

前年同期 累計	第10期 累計	増減
40.4%	21.7%	△18.7%
25,970	26,041	+71
10,491	5,650	△4,841
137	69	△68

S-8 : 大江戸温泉物語 伊香保

	2020年							2021年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	89.0%	68.3%	69.2%	79.0%	89.3%	49.0%	21.3%	-	28.1%	73.8%	62.6%	52.8%
ADR (円)	-	24,836	29,681	27,644	28,585	32,003	34,836	22,246	-	33,407	24,499	24,747	28,179
RevPAR (円)	-	22,104	20,272	19,129	22,582	28,578	17,069	4,738	-	9,387	18,080	15,491	14,878
売上高 (百万円)	0	30	26	25	33	40	23	6	0	12	25	21	246

前年同期 累計	第10期 累計	増減
69.5%	39.6%	△29.9%
25,490	27,612	+2,122
17,715	10,934	△6,781
148	90	△58

S-9 : 大江戸温泉物語 君津の森

	2020年							2021年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	58.7%	80.6%	68.5%	80.1%	87.1%	74.9%	24.9%	-	39.2%	64.6%	55.1%	53.2%
ADR (円)	-	23,079	36,307	24,943	25,229	27,318	29,301	30,376	-	27,116	22,835	25,698	27,313
RevPAR (円)	-	13,547	29,263	17,085	20,208	23,793	21,946	7,563	-	10,629	14,751	14,159	14,530
売上高 (百万円)	0	18	39	26	32	37	33	12	0	16	23	24	266

前年同期 累計	第10期 累計	増減
71.0%	43.7%	△27.3%
21,896	26,723	+4,827
15,546	11,677	△3,869
174	111	△62

物件紹介 (4)

S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風



所在地	長崎県長崎市
敷地面積	5,092㎡
延床面積	11,114㎡

エリア特性

- 長崎市は、2015年に「明治日本の産業革命遺産 製鉄・鉄鋼、造船、石炭産業」として世界遺産に登録されるなど、豊富な観光資源を有する観光都市です。
- 本施設が位置する「稲佐山」は、夜景の名所として知られており、一般社団法人夜景観光コンベンション・ビューローより、モナコ、香港と並び世界新三大夜景として認定されています。



S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣



所在地	宮城県大崎市
敷地面積	11,829㎡
延床面積	10,843㎡

エリア特性

- 本施設が位置する「鳴子温泉郷」は400本近くの源泉を有し、日本に11種類しかない泉質のうち9種類が集まり、また湯量が豊富な温泉地です。
- 毎年紅葉シーズンには「鳴子温泉」駅から鳴子峠を経由して「中山平温泉」駅までの区間を臨時バス「紅葉号」が運行されています。



S-12 鬼怒川観光ホテル



所在地	栃木県日光市
敷地面積	6,719㎡
延床面積	22,402㎡

エリア特性

- 日光市は、栃木県の北西部に位置し、日光東照宮や中禅寺湖等、国内外で知名度のある観光資源を有する温泉観光地です。
- 本施設が位置する「鬼怒川温泉」は、東京の奥座敷として高度経済成長期以降急速に発展してきた温泉エリアです。



物件紹介 (4)

S-10 : 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	20.7%	72.8%	42.8%	61.9%	81.1%	93.0%	73.3%	17.5%	-	37.8%	44.3%	23.2%	47.7%	60.9%	33.2%	△27.7%
ADR (円)	27,186	27,203	33,097	28,152	29,676	34,596	35,344	31,463	-	32,547	29,088	27,544	31,008	28,172	32,139	+3,967
RevPAR (円)	5,627	19,803	14,165	17,426	24,067	32,174	25,907	5,506	-	12,302	12,885	6,390	14,790	17,156	10,670	△6,486
売上高 (百万円)	18	67	47	57	83	107	87	18	0	40	42	22	595	353	213	△140

S-11 : 大江戸温泉物語 幸雲閣

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	-	29.6%	41.2%	44.1%	68.5%	70.2%	38.2%	9.0%	-	8.9%	-	-	26.0%	54.0%	9.6%	△44.4%
ADR (円)	-	21,220	24,994	21,423	24,903	28,572	28,660	24,746	-	21,331	-	-	25,249	22,162	26,866	+4,704
RevPAR (円)	-	6,281	10,297	9,447	17,058	20,057	10,948	2,227	-	1,898	-	-	6,564	11,967	2,579	△9,388
売上高 (百万円)	0	25	40	36	71	79	44	9	0	7	0	0	313	303	61	△241

S-12 : 鬼怒川観光ホテル

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	-	27.3%	31.0%	48.8%	78.7%	89.6%	43.5%	9.3%	-	18.2%	21.7%	28.6%	33.2%	49.3%	20.5%	△28.8%
ADR (円)	-	26,735	31,662	26,517	27,882	30,719	31,573	30,189	-	27,482	24,682	27,524	28,801	28,117	28,700	+583
RevPAR (円)	-	7,298	9,815	12,940	21,943	27,524	13,734	2,807	-	5,001	5,355	7,871	9,561	13,861	5,883	△7,978
売上高 (百万円)	0	44	58	75	138	167	84	17	0	30	32	48	697	575	213	△362

物件紹介 (5)

S-13 大江戸温泉物語 きのさき



所在地	兵庫県豊岡市
敷地面積	11,350 m ²
延床面積	10,602 m ²

エリア特性

- 石造りの太鼓橋がかかる小さな川と柳並木が代表的な「城崎温泉」は、日本でも有数の温泉地であり、7軒の外湯巡りが楽しめます。
- 本施設は、JR「城崎温泉」駅から徒歩10分強という立地にあり、夕方17時以降は温泉街への「外湯めぐりバス」が運行されています。



S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



所在地	福島県会津若松市
敷地面積	12,451 m ² (注)
延床面積	16,665 m ² (注)

エリア特性

- 会津若松市は、福島県の西部に位置し、周囲を磐梯山や猪苗代湖等に囲まれた、自然景観に恵まれた地方都市です。
 - JR「会津若松」駅からは、東山温泉や鶴ヶ城などの市内主要観光スポットを巡る周遊バスが運行されています。
- (注) 賃借部分を含んだ面積を記載しています。



物件紹介 (5)

S-13 : 大江戸温泉物語 きのさき

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	14.3%	52.2%	68.5%	62.4%	77.3%	87.8%	69.6%	31.2%	6.2%	65.5%	43.5%	27.9%	50.9%	69.8%	41.2%	△28.6%
ADR (円)	24,461	29,282	39,121	29,817	28,153	36,387	33,963	29,181	22,301	33,599	26,331	27,356	31,860	29,271	30,888	+1,617
RevPAR (円)	3,497	15,285	26,797	18,605	21,762	31,947	23,638	9,104	1,382	22,007	11,453	7,632	16,216	20,431	12,725	△7,706
売上高 (百万円)	12	54	93	65	83	115	86	33	4	76	39	25	689	457	265	△192

S-14 : 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	-	39.8%	48.2%	52.6%	79.2%	88.7%	48.2%	12.3%	-	14.5%	29.2%	32.4%	37.3%	45.9%	23.1%	△22.8%
ADR (円)	-	28,163	32,075	25,317	26,993	31,191	32,816	33,258	-	28,787	23,647	26,269	28,873	26,391	28,944	+2,553
RevPAR (円)	-	11,208	15,460	13,316	21,378	27,666	15,817	4,090	-	4,174	6,904	8,511	10,769	12,113	6,686	△5,427
売上高 (百万円)	0	47	64	53	90	111	65	17	0	16	27	33	528	342	161	△180

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>

	2020年							2021年					累計	前年同期 累計	第10期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
入場者数 (人)	-	13,137	39,357	33,960	39,480	59,940	42,079	8,609	2,073	27,656	17,952	15,771	300,014	130,120	114,140	△15,980
売上高 (百万円)	0	55	165	131	159	215	144	30	7	99	64	54	1,128	475	401	△74,091

財務指標

財務指標等	第9期 (2020年11月期)	第10期 (2021年5月期)	計算式等
経常利益	467百万円	460百万円	
当期純利益	466百万円	459百万円	
減価償却費	444百万円	449百万円	
資本的支出	175百万円	99百万円	
総資産額	37,428百万円	37,122百万円	
純資産額	21,102百万円	21,092百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,666円	89,622円	
期末投資口価格	68,500円	83,100円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	469百万円	463百万円	
1口当たり分配金	1,996円	1,970円	
分配金利回り	5.8%	4.8%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	895百万円	908百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	3,803円	3,860円	
FFO倍率	9.0倍	10.7倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	17.3倍	21.2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)	0.8倍	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)	1.2%	1.2%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	2.5%	2.5%	
ROE (自己資本利益率)	2.2%	2.2%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	4.4%	4.4%	
NAV	26,385百万円	26,695百万円	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	112,115円	113,431円	
NAV倍率	0.6倍	0.7倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	14,457百万円	14,271百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	38.6%	38.4%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	33.8%	33.4%	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	183日	182日	

貸借対照表

	(千円)			(千円)	
	第9期 (2020年11月30日)	第10期 (2021年5月31日)		第9期 (2020年11月30日)	第10期 (2021年5月31日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	2,245,992	2,356,485	営業未払金	118,701	8,045
前払費用	140,140	101,517	短期借入金	1,487,480	5,193,060
その他	6,546	6,866	1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	5,509,515
流動資産合計	2,392,678	2,464,869	未払金	82,190	83,234
固定資産			未払費用	8,190	7,482
有形固定資産			未払法人税等	940	932
建物	26,667,147	26,761,904	未払消費税等	34,980	34,830
減価償却累計額	△3,239,601	△3,686,238	前受金	246,412	247,064
建物（純額）	23,427,545	23,075,666	その他	7,260	6,973
構築物	10,979	10,979	流動負債合計	8,180,276	11,091,139
減価償却累計額	△1,616	△1,986	固定負債		
構築物（純額）	9,362	8,992	長期借入金	6,776,000	3,569,375
機械及び装置	600	600	預り敷金及び保証金	1,230,692	1,230,692
減価償却累計額	△97	△115	資産除去債務	138,691	139,096
機械及び装置（純額）	502	484	固定負債合計	8,145,384	4,939,164
工具、器具及び備品	5,772	9,972	負債合計	16,325,661	16,030,303
減価償却累計額	△1,402	△2,042	純資産の部		
工具、器具及び備品（純額）	4,370	7,930	投資主資本		
土地	11,208,770	11,208,770	出資総額	20,653,023	20,653,023
有形固定資産合計	34,650,550	34,301,844	出資総額控除額		
無形固定資産			一時差異等調整引当額	△17,116	△20,175
借地権	305,228	303,751	出資総額控除額合計	△17,116	△20,175
ソフトウェア	1,347	544	出資総額（純額）	20,635,907	20,632,847
無形固定資産合計	306,575	304,296	剰余金		
投資その他の資産			当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	466,826	459,464
繰延税金資産	16	15	剰余金合計	466,826	459,464
長期前払費用	68,483	41,499	投資主資本合計	21,102,733	21,092,312
差入敷金及び保証金	10,089	10,089	純資産合計	21,102,733	21,092,312
投資その他の資産合計	78,589	51,605	負債純資産合計	37,428,394	37,122,615
固定資産合計	35,035,715	34,657,746			
資産合計	37,428,394	37,122,615			

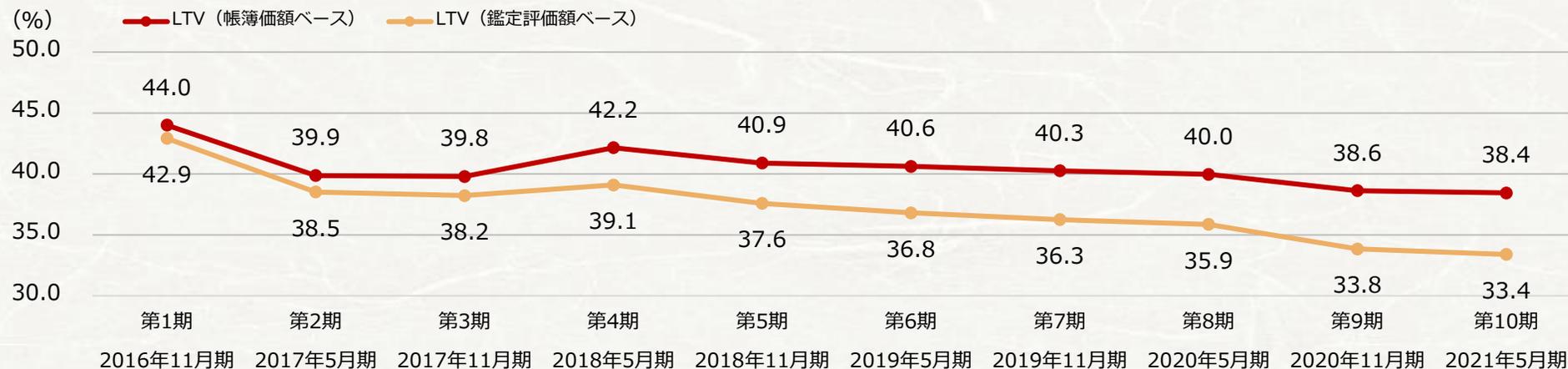
損益計算書

(千円)

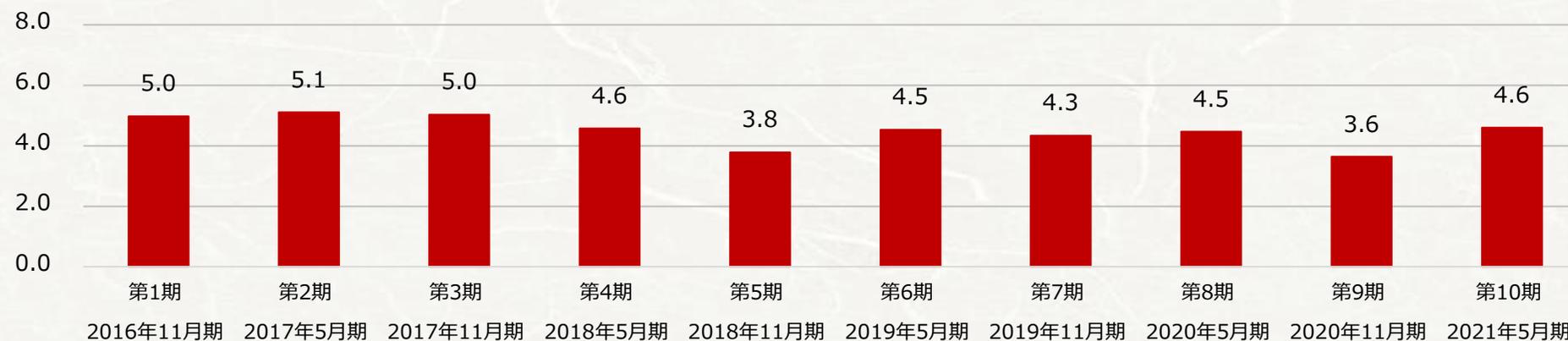
	第9期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	第10期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,342,970	1,348,319
不動産等売却益	15,785	-
営業収益合計	1,358,755	1,348,319
営業費用		
賃貸事業費用	574,661	577,073
資産運用報酬	122,870	119,720
資産保管手数料	1,720	1,676
一般事務委託手数料	17,258	17,032
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	44,313	35,716
営業費用合計	764,424	754,817
営業利益	594,331	594,331
営業外収益		
受取利息	10	11
未払分配金戻入	1212	637
営業外収益合計	1,222	648
営業外費用		
支払利息	54,683	50,927
融資関連費用	73,230	82,956
営業外費用合計	127,914	133,884
経常利益	467,639	460,266
特別損失		
固定資産圧縮損	-	-
特別損失合計	-	-
税引前当期純利益	467,639	460,266
法人税、住民税及び事業税	942	934
法人税等調整額	△0	0
法人税等合計	942	935
当期純利益	466,697	459,331
前期繰越利益	128	133
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	466,826	459,464

財務関連データ

LTVの推移



DSCRの推移



(注) DSCRは、(営業利益+減価償却費+借地権償却±不動産売却益) ÷ (約定弁済額+支払利息) を基に算出しています。なお、期限前弁済、期日完済額及びリファイナンスによる減額は除外しています。

有利子負債一覧

借入先一覧

(2021年5月31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 野村信託銀行株式会社	1,462	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.50%	2020年11月30日	2021年8月31日	無担保・無保証	(注1)
	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社	3,491	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.70%	2021年5月31日	2021年8月31日	無担保・無保証	(注2)
	株式会社三井住友銀行	240	基準金利（全銀協1ヶ月日本円Tibor）+0.70%	2021年5月31日	2021年8月31日	無担保・無保証	
長期	株式会社三井住友銀行	447	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3)
	株式会社三十三銀行 株式会社栃木銀行 株式会社富山第一銀行 富国生命保険相互会社	2,228	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.80%	2017年12月4日	2021年11月30日	無担保・無保証	(注4)
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社	3,201	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.65%	2019年5月31日	2022年5月31日	無担保・無保証	(注5)
	株式会社三十三銀行 株式会社東和銀行						
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社	3,201	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.80%	2019年5月31日	2023年5月31日	無担保・無保証	(注5)
	株式会社三十三銀行 株式会社東和銀行						
合計		14,271					

(注1) 初回を2021年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、12,710千円を各個別貸付人毎にそれぞれ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。

(注2) 2021年7月末日に18,750千円を弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。

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

(注4) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、19,365千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5) 初回を2019年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、17,125千円を各個別貸付人毎にそれぞれ弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。

(注6) 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。

❁ 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社の概要

商号	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社
資本金	100百万円 (2021年2月1日現在)
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
設立年月日	2017年12月5日 (創業2001年11月)
代表者	代表取締役 森田 満昌
従業員数	1,408名 (2020年7月末日現在、期間雇用者を含まない) ※グループ合算の数値

業績・財務 (2020年2月期)	連結売上高：50,810百万円
	連結総資産：80,971百万円 連結純資産：19,321百万円
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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、38施設 (2021年2月末日現在) の温泉・温浴関連施設を運営

🚶 運営施設数の推移

2003年	2007~2009年	2010年~2013年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
東京お台場に大江戸温泉物語を開業	あいづ、伊香保、山下屋、浦安万華郷等の営業開始	ホテルニュー塩原、鬼怒川観光ホテル、レオマリゾート、箕面観光ホテル等の営業開始	幸雲閣、ますや、長崎ホテル清風の営業開始	ホテル水葉亭、別府清風、下呂新館の営業開始	南紀串本、木曾路の営業開始	TAOYA志摩、天草ホテル亀屋の営業開始	汐美荘、西海橋コラソンホテル、岩沼屋の営業開始
		 					
お台場 大江戸温泉物語	大江戸温泉物語 あいづ	ホテルニュー塩原 大江戸温泉物語 箕面観光ホテル	大江戸温泉物語 ますや	大江戸温泉物語 下呂新館	大江戸温泉物語 ホテル木曾路	大江戸温泉物語 天草ホテル亀屋	西海橋コラソンホテル



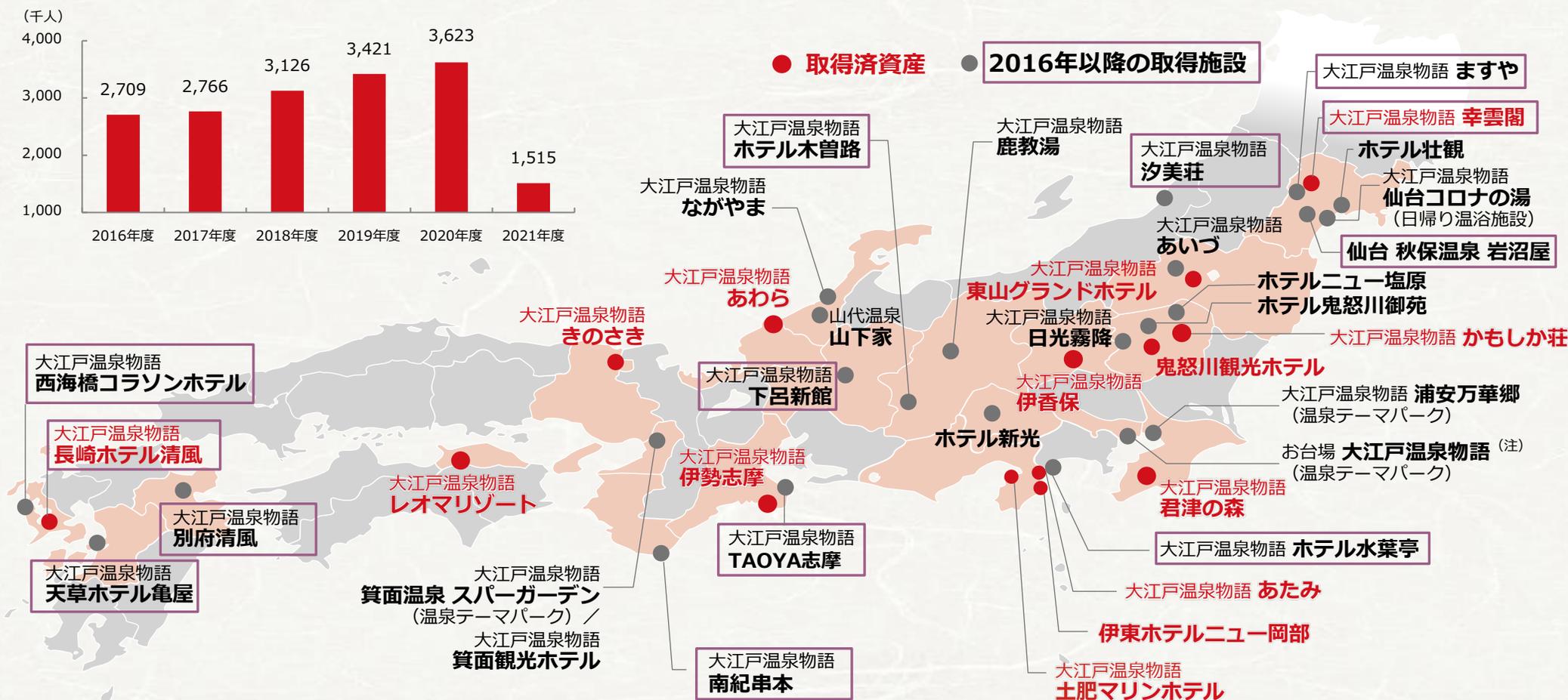
大江戸温泉物語グループについて (2)

大江戸温泉物語グループが運営する温泉・温浴関連施設の延べ宿泊者数は、年々着実に増加しています。また、本投資法人が設立された2016年以降、13施設を取得する等、規模の拡大を積極的に進めています。

大江戸温泉物語グループの延べ宿泊者数の推移



大江戸温泉物語グループの運営する温泉・温浴関連施設



(注) 本施設は定期借地上の建物をスポンサーが所有していますが、2021年12月末の契約満了に伴い、2021年9月5日に閉館する予定です。

安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(1)

高品質とお手頃価格を両立させた大江戸モデル

リピート需要につながるサービスの提供

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
- 朝夕合わせて100品目以上の**バイキング形式**による食事
- **館内エンターテインメント**（大衆演劇等）の充実

独自のチェーンオペレーション（大江戸モデル）を導入

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

集客を最大化するマーケティング

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

高品質な
サービス

+

お手頃な
価格設定



**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**

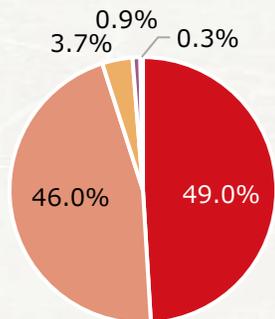


安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(2)

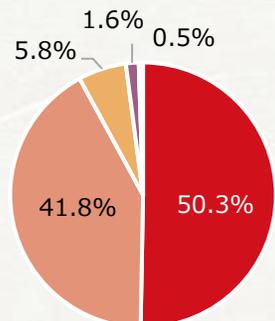
3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響を受けるものの、高い顧客満足度と業界平均を上回る客室稼働率を維持

宿泊者アンケート (2020年12月1日～2021年5月31日)

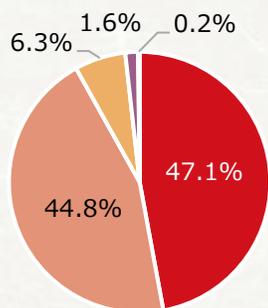
<総合満足度>



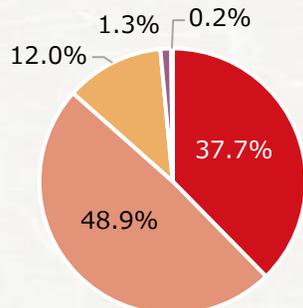
<食事(朝食・夕食) (注)>



<温泉>



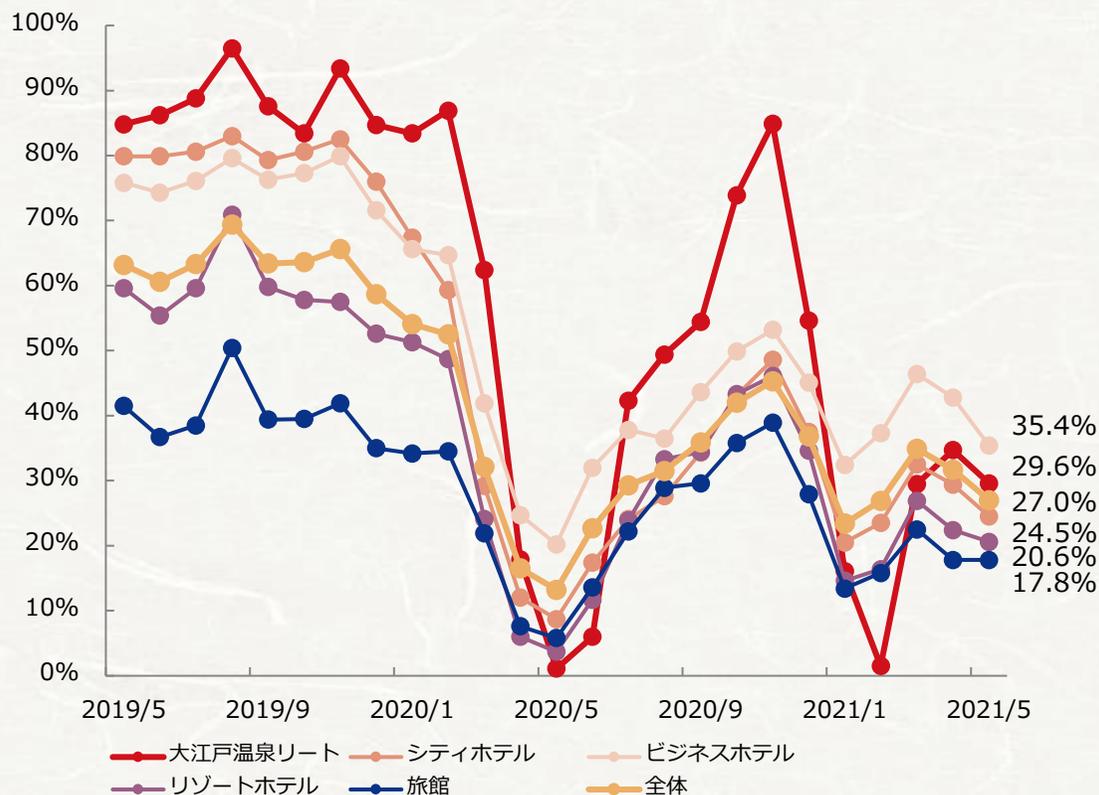
<施設内サービスの種類>



■ 大変満足 ■ 満足 ■ どちらでもない ■ 不満 ■ 大変不満

(注) 集計方法の変更により、2021年2月末日までの数値を集計しています。

宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移



(注) 本投資法人が保有する全施設は新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、2020年4月から順次臨時休館を実施しました。

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、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成

大江戸温泉物語グループの新型コロナウイルス感染症対策

誰もがほっとひと息つける、温泉旅行のために。～大江戸温泉物語の“約束”～

温泉旅は古くから日本人の癒しとして親しまれてきました。このような時代だからこそ、大江戸温泉物語グループは、ほっとひと息つける空間やサービスの提供を約束します。

- ・ 当グループは政府・業界が公表している**ガイドラインの指針に準拠**し、最高水準の200以上の新型コロナウイルス対策の取り組みを行っております。
- ・ 社内に「**大江戸 安心・安全プロジェクトチーム**」を作り、各施設での取り組み徹底や従業員のトレーニングを進めています。
- ・ **外部の感染症専門医**にアドバイザーに就任いただき、当グループの感染症対策や、より安全性の高い新たな取り組みを随時追加・更新してまいります。

① レストランでの“約束”

「安心・安全」と「大満足」
新しいスタイルのバイキング料理をお楽しみいただけます。

- ・ 1.5m以上のテーブル間隔の確保
- ・ 使い捨てビニール手袋をスタッフが入口で配布、お料理・お飲み物をお取りいただく際の着用を依頼
- ・ 料理ボード、食器、トングなどを15分ごとにアルコール消毒を実施し、高頻度で交換 等



レストラン前に2m間隔の足跡ステッカーを設置

② お風呂での“約束”

「安心・安全」と「癒しの空間」
贅沢な温泉体験をしていただけます。

- ・ 浴場の混雑時間を事前にお客様にお知らせし、空いている時間を選んでご入浴できるようご案内
- ・ 脱衣所内の24時間換気。窓がある場合は開放し、換気強化
- ・ サウナの利用人数を制限 等



スリッパは袋に入れて保管

③ スタッフの“約束”

「安心・安全」と「心のこもったおもてなし」
あなただけの特別な思い出づくりをお手伝いします。

- ・ 全ての場内・館内スタッフのマスク着用
- ・ 客室内の設備および備品の清掃時のアルコール消毒及び拭き上げの徹底
- ・ 客室内のリネン類は回収後に人が触れないよう密閉保管し、リネン庫に搬出・洗浄 等



売店前の飛沫防止シールド

④ お客様へのお願い

大江戸温泉物語での体験を素晴らしいものにするために一人ひとりのお客様にお願いです。

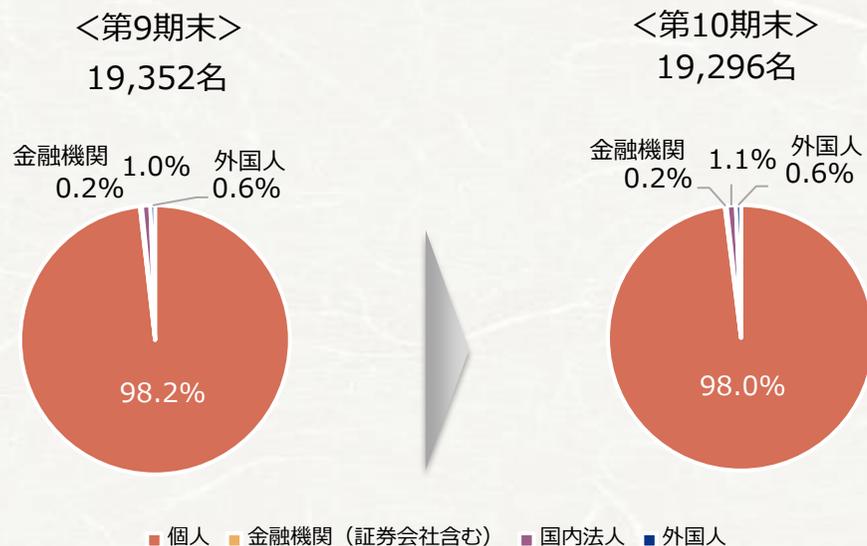
- ・ 来館・来場時の検温チェック、ヒアリングシートへの記入
- ・ 他のお客様がいらっしゃる場での咳やくしゃみエチケットのご協力、大声での歓談を控えることへのご理解 等



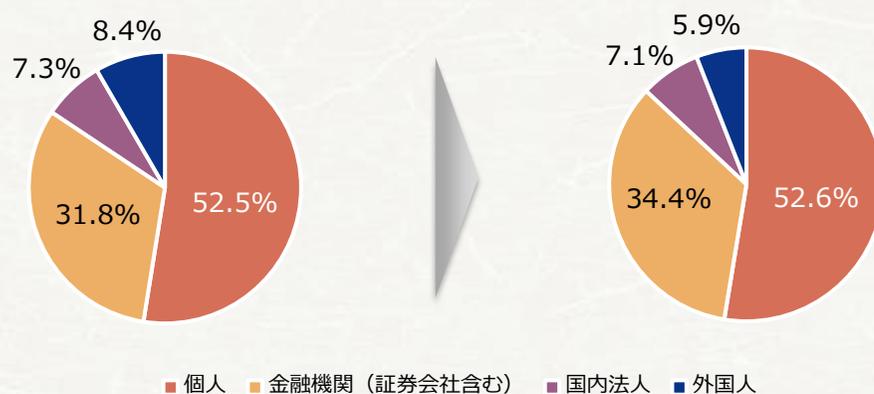
アルコール手指消毒を各所に設置

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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,743口	10.9%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	16,008口	6.8%
3	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	3.9%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,317口	3.5%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	4,517口	1.9%
6	野村證券株式会社	3,668口	1.6%
7	個人	3,491口	1.5%
8	米沢信用金庫	3,000口	1.3%
9	播州信用金庫	2,880口	1.2%
10	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,643口	1.1%
合計		79,513口	33.8%

投資主優待制度

本投資法人が保有する施設を体験し、理解を深めていただく機会を投資主の皆様にご提供

時期及び 対象投資主	第10期末である2021年5月31日（基準日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象	
利用対象者	投資主ご本人様以外でも利用可（無記名式）	
利用可能枚数	1回のご宿泊につき1名様当たり上限2枚まで 但し、第9期（2020年11月期）の利用券と併用する場合に限り、1回のご宿泊につき1名様当たり上限4枚まで	
優待内容	対象施設の平日（ただし、特定日を除く。）の宿泊時に利用できる 1枚につき1,000円相当の利用券を送付 ① 5口以上10口未満の場合 <u>利用券1枚 1,000円相当</u> ② 10口以上の場合 <u>利用券2枚 2,000円相当</u> 大江戸温泉物語グループが提供する他の割引券等と重複利用可	
対象施設	各決算期において本投資法人が所有し、かつ大江戸温泉物語グループが貸借する温泉・温浴関連施設を対象 <対象施設> 大江戸温泉物語 レオマリリゾート・大江戸温泉物語 伊勢志摩・伊東ホテルニュー岡部・大江戸温泉物語 あたみ・ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル・大江戸温泉物語 あわら・大江戸温泉物語 かもしか荘・大江戸温泉物語 伊香保・ 大江戸温泉物語 君津の森・大江戸温泉物語 長崎ホテル清風・大江戸温泉物語 幸雲閣・鬼怒川観光ホテル・ 大江戸温泉物語 きのさき・大江戸温泉物語 東山グランドホテル（計14施設）	
発送時期及び 有効期限	毎年11月期の場合は2月中旬に、毎年5月期の場合は8月中旬に送付 ① 2月中旬の場合：3月1日から翌年2月末日までの1年間 ② 8月中旬の場合：9月1日から翌年8月末日までの1年間	

（注）第11期（2021年11月期）より投資主優待制度を廃止します。詳細は2021年7月20日公表の「投資主優待制度の廃止に関するお知らせ」をご参照ください。

投資口価格の推移

投資口価格と出来高の推移



投資口価格と東証REIT指数の相对比较



（注）「東証REIT指数」は、東証REIT指数を上場日（2016年8月31日）を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

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

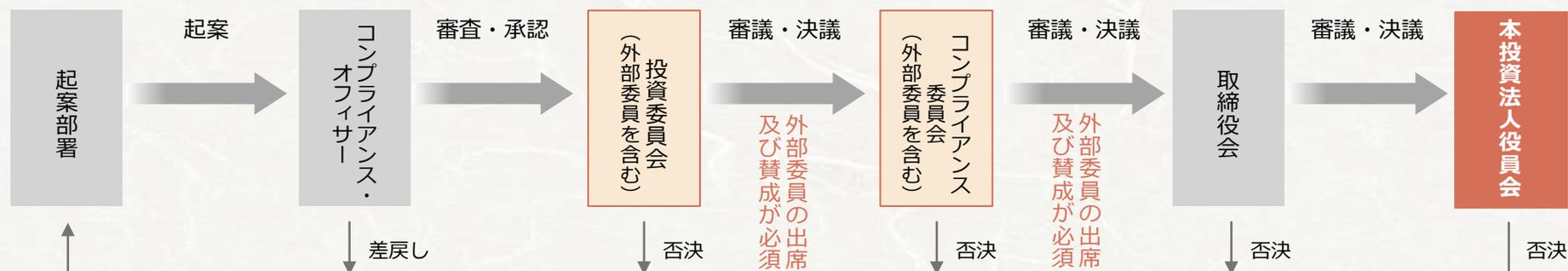
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額 ^(注1) × 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 ^(注2)	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))
合併報酬	合併の効力発生時における評価額 × 1.0% (上限)

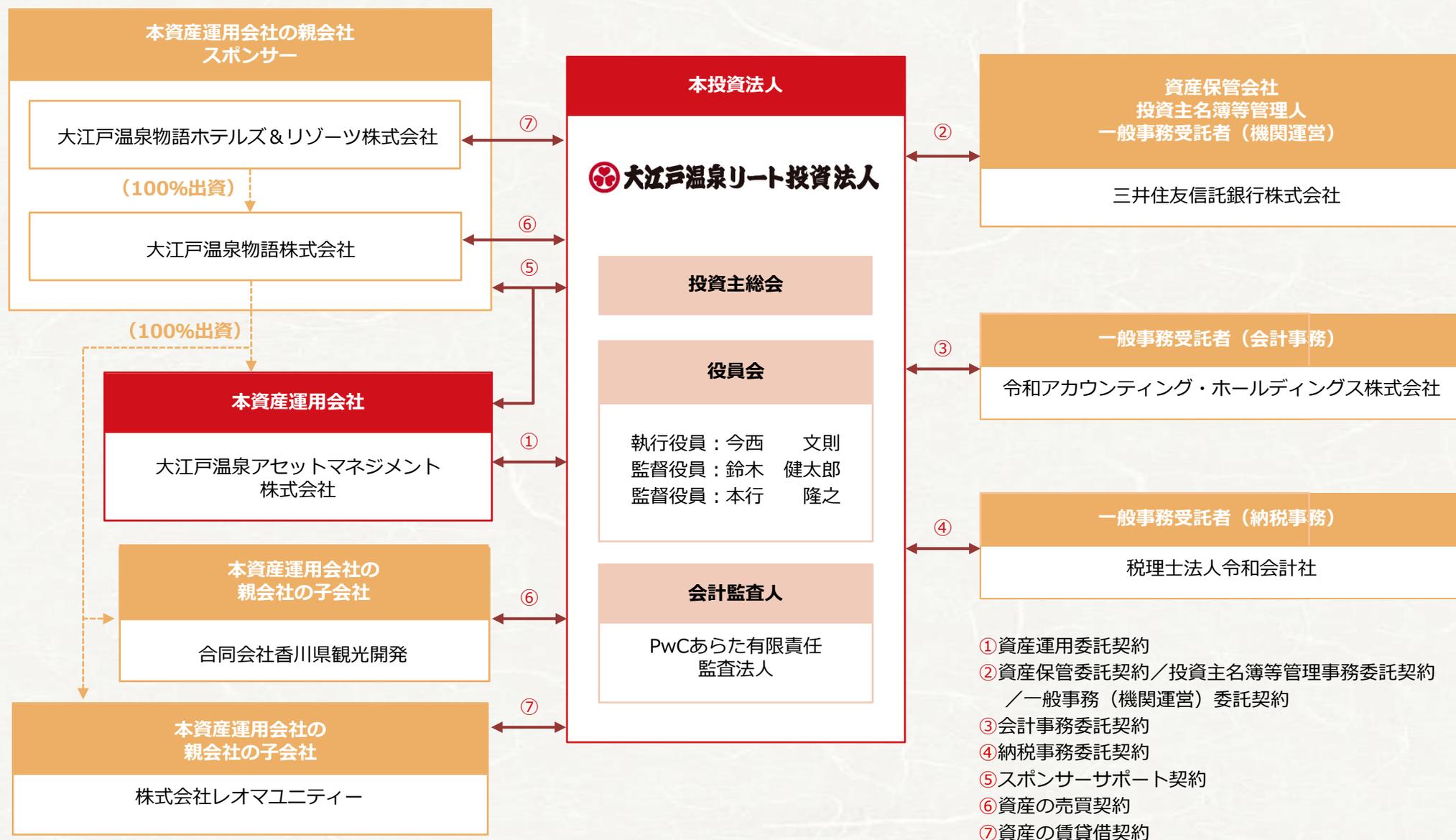
(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。

(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。

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 (2) 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 (常勤) : 13名 (2021年5月31日現在)

🦋 組織図



ディスクレームー

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ーではありません。

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。