



 **大江戸温泉リート投資法人**

第7期（2019年11月期）

決算説明会資料

2020年1月22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		
ポートフォリオ全体の運用実績	3	
変動賃料の増減	4	
台風による影響	5	
主要指標の推移	6	
II. 決算ハイライト		
第7期（2019年11月期）の決算概要	8	
第8期（2020年5月期）の業績予想	9	
第9期（2020年11月期）の業績予想	10	
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	11	
III. 運用実績		
ポートフォリオデータ	13	
個別物件の運営実績	15	
財務の状況	16	
IV. 今後の運用戦略		
上場後3年を経た課題の整理と今後の方針	19	
外部成長戦略	20	
内部成長戦略	23	
財務戦略	25	
V. 大江戸温泉リートの投資領域と成長目標		
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	27	
マーケット環境	28	
今後の成長目標	32	
VI. Appendix		
不動産鑑定評価額	34	
物件紹介	35	
財務指標	45	
貸借対照表	46	
損益計算書	47	
有利子負債一覧	48	
大江戸温泉物語グループについて	49	
安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」	51	
投資主情報	53	
投資主優待制度	54	
投資口価格の推移	55	
ガバナンス体制	56	
投資法人の概要	57	
資産運用会社の概要	58	

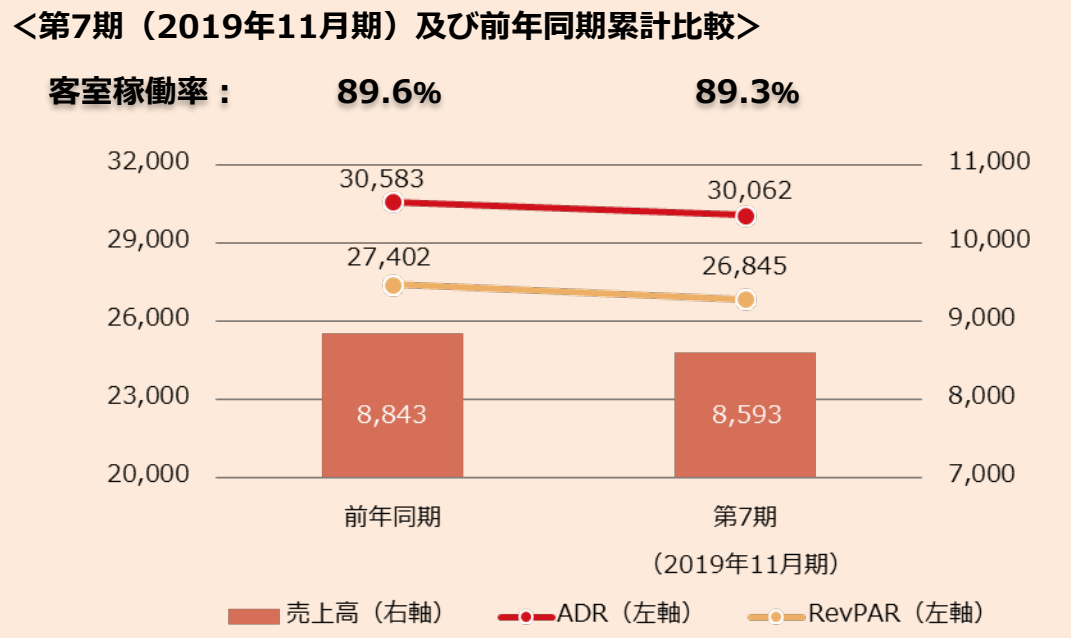
※表紙写真は大江戸温泉物語 伊香保の露天風呂です。



I. 運用ハイライト

ポートフォリオ全体の運営実績

台風の影響等でRevPARは微減も、客室稼働率は全体として安定的に推移



🦋 運営実績

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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%	78.9%	85.8%	93.0%	86.9%	84.8%	86.2%	88.8%	96.5%	87.6%	83.4%	93.4%	88.0%	89.6%	89.3%	△0.3%
ADR (円)	31,832	30,332	27,824	31,018	29,891	30,262	25,088	28,589	41,675	26,629	27,509	29,277	30,158	30,583	30,062	△521
RevPAR (円)	28,807	23,931	23,872	28,846	25,975	25,662	21,625	25,387	40,216	23,327	22,942	27,344	26,539	27,402	26,845	△557
売上高 (百万円)	1,575	1,306	1,186	1,548	1,354	1,379	1,173	1,356	2,101	1,217	1,266	1,477	16,944	8,843	8,593	△250

(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。

変動賃料の増減

全体の稼働状況は堅調ながら、施設毎に差異が発生し一部施設において苦戦

(千円)

物件 番号	物件名	第6期 (2019年5月期)			第7期 (2019年11月期)			変動賃料 増減
		固定賃料	変動賃料	合計賃料	固定賃料	変動賃料	合計賃料	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	375,257	31,090	406,347	315,257	29,317	344,575	△1,772
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108,056	7,499	115,555	108,056	7,294	115,351	△204
S-3	伊東ホテルニュー岡部	73,780	8,681	82,462	73,780	9,481	83,262	+800
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	93,716	8,138	101,855	93,716	8,214	101,930	+75
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54,589	6,543	61,133	54,589	6,707	61,297	+164
S-6	大江戸温泉物語 あわら	65,778	3,621	69,399	65,778	3,560	69,338	△60
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	35,723	4,676	40,399	35,723	4,179	39,903	△496
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	36,759	4,825	41,585	36,759	5,030	41,789	+204
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	24,590	2,768	27,358	24,590	2,950	27,541	+182
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58,729	4,155	62,885	74,979	4,108	79,087	△47
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	42,103	-	42,103	42,103	-	42,103	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	134,868	7,797	142,665	174,418	-	174,418	△7,797
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	74,687	4,733	79,421	78,887	5,127	84,015	+393
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51,790	5,309	57,099	51,790	5,543	57,334	+234
	合計	1,230,431	99,841	1,330,273	1,230,431	91,517	1,321,948	△8,324

変動賃料減少施設については、スポンサーと集客等の改善策を継続検討

- ・大江戸温泉物語 幸雲閣 → 稼働の弱い平日におけるインバウンドの取り込み、団体集客の強化等
- ・鬼怒川観光ホテル → 直行バスの新設（埼玉・千葉便、上野・新宿便）、団体集客の強化、個人集客のための広告施策強化等

台風による影響

第7期に上陸した台風のうち、10号、15号及び19号の影響によって一部営業停止や稼働低下による変動賃料の低下が見られるものの、建物躯体への影響はなし

1. 変動賃料への影響

物件名	稼働への影響	変動賃料への影響
大江戸温泉物語 レオマリゾート、伊東ホテルニュー岡部、鬼怒川観光ホテル等（大江戸温泉物語 長崎ホテル清風を除く全施設）	・宿泊キャンセル等	影響あり （売上ベースで181百万円の機会損失想定）（注1）
大江戸温泉物語 君津の森	・2019年9月9日から10月9日及び10月12日から10月17日を営業停止	第8期（2020年5月期）及び第9期（2020年11月期）は発生しない見込み（第8期は当初2百万円の変動賃料発生を想定）（注2）

2. 建物躯体への影響

物件名	建物設備への影響	建物躯体への影響
伊東ホテルニュー岡部	・相模亭 隣空間仕切りボード・外軒天覆板破損 ・受変電設備 避雷器破損・仕切扉脱落	影響なし
大江戸温泉物語 あたみ	・7階ライブキッチン天吊AC用漏電ブレーカー故障 ・避難階段上・客室上 軒天破損 ・7Fレストラン天井・4階客室前天井 漏水 ・新館屋上パラペット笠木破損	影響なし
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	・2階ベランダ下板破損	影響なし
大江戸温泉物語 君津の森	・2階卓球コーナー 天井部より雨漏れ ・離れ宿 駒寄せ・部屋案内行灯・侵入防止柵破損 ・アリーナ棟 天板・ドレン破損	影響なし

（注1）売上高への影響は、宿泊についてはキャンセルの実数を基に算出しています。また、大江戸温泉物語 レオマリゾート（ニューレオマワールド）の売上高への影響については、前年同曜日と比較して算出しています。

（注2）利益保険が付保されているため、一部分については保険でカバーされる可能性があります。

主要指標の推移

第7期の1口当たり分配金は2,415円にて着地、第8期予想は2,300円と前回予想を37円下方修正

	第6期 (2019年5月期) 実績	第7期 (2019年11月期) 実績	第8期 (2020年5月期) 予想	第9期 (2020年11月期) 予想
1口当たり分配金	2,390円	2,415円	2,300円	2,340円
1口当たりFFO	4,195円	4,244円	4,150円	4,220円
LTV (帳簿価額ベース)	40.6%	40.3%	40.0%	39.8%
LTV (鑑定評価額ベース)	36.8%	36.3%	35.8%	35.3%
1口当たりNAV	107,149円	108,243円	109,213円	110,369円

(注) 第7期末の含み益(鑑定評価額-帳簿価格)は42.6億円(前期末比プラス2.5億円)であり、第8期及び第9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。



Ⅱ. 決算ハイライト

第7期（2019年11月期）の決算概要

前回予想比は、変動賃料が減少するものの、台風による保険金収入や金融関連費用の減少により増収増益
1口当たり分配金は前回予想比35円増、前期比25円増で着地

項目	第6期		第7期		前期比	第7期	
	構成割合	(実績)	構成割合	(実績)		(2019/7/19予想)	予想比
営業収益		1,434,986		1,440,167	+5,181	1,433,949	+6,218
第一賃料		1,330,273		1,321,948	△8,324	1,329,160	△7,211
固定賃料	92.5%	1,230,431	93.1%	1,230,431	-	1,230,431	-
変動賃料	7.5%	99,841	6.9%	91,517	△8,324	98,729	△7,211
第二賃料		104,437		104,545	+107	104,513	+32
その他収入		275		13,673	+13,398	275	+13,398
賃貸事業損益		886,911		884,506	△2,405	879,619	+4,886
営業利益		699,005		696,901	△2,103	691,185	+5,716
経常利益		560,389		566,511	+6,121	558,355	+8,155
当期純利益		559,516		565,562	+6,046	557,355	+8,207
利益超過分配金総額		2,824		2,824	-	2,824	-
分配金総額		562,479		568,363	+5,883	560,125	+8,237
発行済投資口数（口）		235,347		235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金（円）		2,390		2,415	+25	2,380	+35
（うち1口当たり利益超過分配金）		12		12	-	12	-
1口当たりFFO（円）		4,195		4,244	+49	4,219	+25
NOI		1,314,891		1,317,915	+3,023	1,315,204	+2,710
減価償却費		427,980		433,409	+5,428	435,584	△2,175
資本的支出		184,163		178,936	△5,226	180,000	△1,063

(千円)

主な変動要因（予想比）(注)	(千円)
・変動賃料の減少（鬼怒川観光他）	△7,211
・その他収入の増加（保険金収入）	+13,398
・その他費用の増加（保険金対応工事）	△3,211
・減価償却費の減少	+2,175
賃貸事業損益	+4,886
・販管費（IR関連費用等）の減少	+1,792
営業利益	+5,716
・金融関連費用の減少	+2,429
経常利益	+8,155

主な変動要因（前期比）	(千円)
・変動賃料の減少（鬼怒川観光他）	△8,324
・その他収入の増加（保険金収入）	+13,398
・その他費用の増加（保険金対応工事）	△3,211
・減価償却費の増加（資本的支出による）	△5,428
賃貸事業損益	△2,405
・販管費（IR関連費用等）の減少	+2,464
・販管費（弁護士費用）の増加	△3,125
営業利益	△2,103
・金融関連費用の減少	+8,226
経常利益	+6,121

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	38,640
有利子負債額	15,558
負債総額	17,433
純資産額	21,207
LTV（帳簿価額ベース）	40.3%
1口当たりNAV	108,243円

(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。

第8期（2020年5月期）の業績予想

前回予想比は、台風の影響による変動賃料の減少により若干下方修正、1口当たり分配金は37円減
 前期比は、保険金収入の剥落と投資主総会費用の計上により減益

(千円)

項目	第7期 (実績)	第8期 (予想)	前期比	第8期 (2019/7/19予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,440,167	構成割合 1,427,268	△12,899	1,436,321	△9,052
第一賃料	1,321,948	1,317,622	△4,326	1,330,027	△12,404
固定賃料	93.1% 1,230,431	93.4% 1,230,431	-	1,230,431	-
変動賃料	6.9% 91,517	6.6% 87,191	△4,326	99,596	△12,404
第二賃料	104,545	105,370	+825	106,018	△647
その他収入	13,673	4,275	△9,398	275	+4,000
賃貸事業損益	884,506	867,731	△16,774	875,262	△7,531
営業利益	696,901	673,470	△23,431	682,267	△8,797
経常利益	566,511	539,496	△27,014	548,293	△8,797
当期純利益	565,562	538,496	△27,066	547,293	△8,797
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-	2,824	-
分配金総額	568,363	541,298	△27,064	550,005	△8,707
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	2,415	2,300	△115	2,337	△37
(うち1口当たり利益超過分配金)	12	12	-	12	-
1口当たりFFO (円)	4,244	4,150	△94	4,198	△48
NOI	1,317,915	1,306,040	△11,875	1,316,108	△10,067
減価償却費	433,409	438,308	+4,899	440,845	△2,536
資本的支出	178,936	180,000	+1,063	180,000	-

主な変動要因（予想比）

(千円)

- ・変動賃料の減少（君津の森他） △12,404
- ・その他収入の増加（レオマ太陽光発電） +2,000
- ・減価償却費の減少 +2,536

賃貸事業損益

△7,531

- ・販管費（弁護士費用の見直し）の増加 △1,200

営業利益

△8,797

経常利益

△8,797

主な変動要因（前期比）

(千円)

- ・変動賃料の減少（君津の森他） △4,326
- ・その他収入の増加（レオマ太陽光発電） +2,000
- ・その他収入の減少（保険金収入） △11,398
- ・減価償却費の増加（資本的支出による） △4,899

賃貸事業損益

△16,774

- ・投資主総会費用の一時的増加 △6,000

営業利益

△23,431

- ・金融関連費用の増加 △3,573

経常利益

△27,014

主な財務指標等

(百万円)

総資産額	38,391
有利子負債額	15,371
負債総額	17,214
純資産額	21,177
LTV（帳簿価額ベース）	40.0%

第9期（2020年11月期）の業績予想

前期比は、レオマリゾートの土地賃貸収入や投資主総会費用の剥落、金融関連費用の減少により増益1口当たり分配金は前期比40円増を予想

(千円)

項目	第8期 (予想)	第9期 (予想)	前期比
営業収益	構成割合 1,427,268	構成割合 1,428,649	+1,381
第一賃料	1,317,622	1,317,327	△295
固定賃料	93.4% 1,230,431	93.4% 1,230,431	-
変動賃料	6.6% 87,191	6.6% 86,895	△295
第二賃料	105,370	105,047	△323
その他収入	4,275	6,275	+2,000
賃貸事業損益	867,731	863,965	△3,766
営業利益	673,470	676,846	+3,376
経常利益	539,496	548,868	+9,371
当期純利益	538,496	547,868	+9,371
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-
分配金総額	541,298	550,711	+9,413
発行済投資口数（口）	235,347	235,347	-
1口当たり分配金（円）	2,300	2,340	+40
（うち1口当たり利益超過分配金）	12	12	-
1口当たりFFO（円）	4,150	4,220	+70
NOI	1,306,040	1,309,425	+3,385
減価償却費	438,308	445,459	+7,151
資本的支出	180,000	180,000	-

主な変動要因（前期比）

(千円)

- ・その他収入の増加（レオマ太陽光発電） +4,000
- ・減価償却費の増加（資本的支出による） △7,151

賃貸事業損益 △3,766

- ・投資主総会費用の減少 +6,000

営業利益 +3,376

- ・金融関連費用の減少 +5,995

経常利益 +9,371

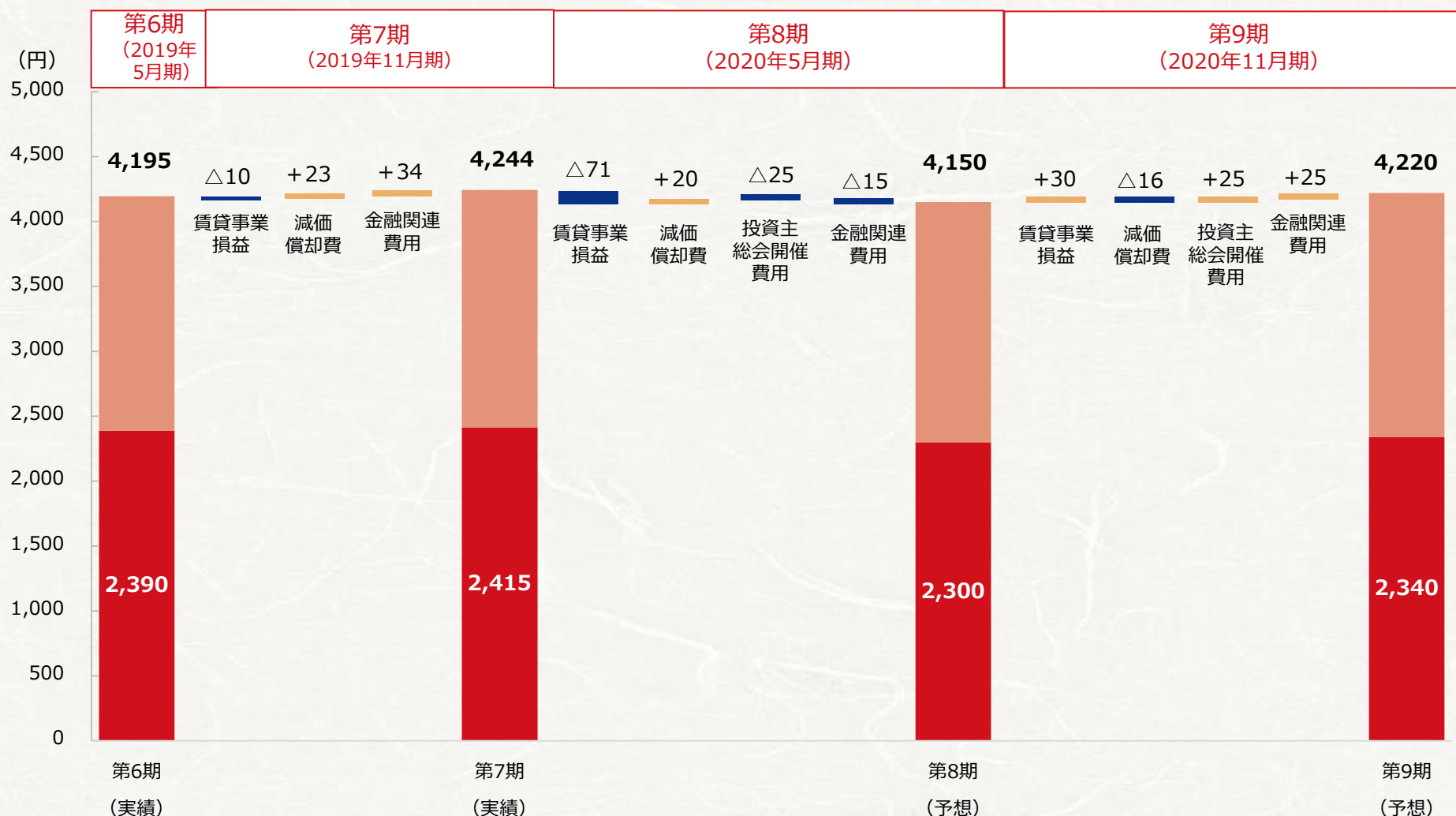
主な財務指標等

(百万円)

総資産額	38,197
有利子負債額	15,185
負債総額	17,013
純資産額	21,183
LTV（帳簿価額ベース）	39.8%

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

1口当たりFFOは安定推移し、ペイアウトレシオは56%程度、余剰キャッシュによる財務体質改善を継続



(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。



Ⅲ. 運用実績

ポートフォリオデータ (1)

鑑定評価額は、各物件、合計ともに前期比横ばい

第7期末の含み益（鑑定評価額－帳簿価額）は42.6億円（前期比プラス2.5億円）

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	28.4/28.7 (注3)	241	88.8%	10,379	8,910	347	6.7%	5.1%	1.9/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	39.7	83	93.2%	3,656	3,840	117	6.4%	3.6%	14.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	29.1	73	92.2% (注4)	2,657	2,820	82	6.2%	4.1%	12.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	45.9	76	94.0%	2,997	3,220	101	6.7%	4.5%	12.6%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	45.2	64	88.6%	1,910	2,030	61	6.4%	3.3%	14.9%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	38.3	95	86.6%	1,901	2,000	69	7.3%	5.0%	14.9%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県	23.8	60	85.9%	1,222	1,270	38	6.4%	4.1%	3.0%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	36.1	40	99.0%	1,299	1,380	40	6.3%	4.2%	1.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	23.7	41	69.6%	819	862	26	6.5%	4.4%	4.8%
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県	37.4	100	93.9%	1,637	2,570	78	9.5%	7.1%	6.4%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	54.0	98	82.2% (注5)	1,040	1,220	41	7.9%	3.9%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	38.3	172	88.5%	3,870	6,140	172	8.9%	5.7%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	51.1	103	97.8%	2,084	2,650	84	8.1%	6.1%	11.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	55.2	123	87.1%	1,230	1,480	56	9.2%	4.7%	4.6%
合計/平均			38.0	1,369	89.3%	36,705	40,392	1,317	7.2%	4.8%	2.7%

(注1) 客室稼働率については、本投資法人の第7期（2019年11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。

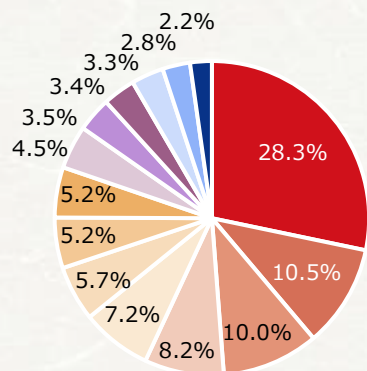
(注5) 大江戸温泉物語 幸雲閣の客室稼働率は、保有資産でない別館を含む全体の数値を記載しています。

ポートフォリオデータ (2)

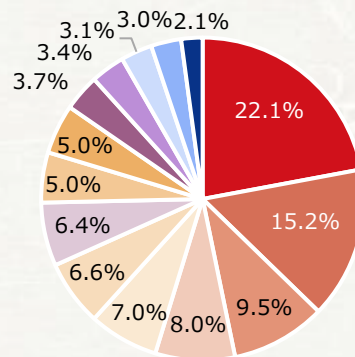
特定物件比率は外部成長による引き下げが課題、地域別比率は北海道・沖縄以外の全国に分散

施設別投資比率

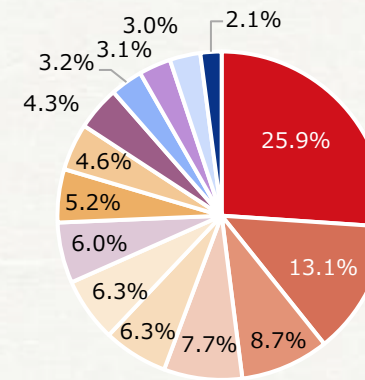
取得価格ベース



鑑定評価額ベース



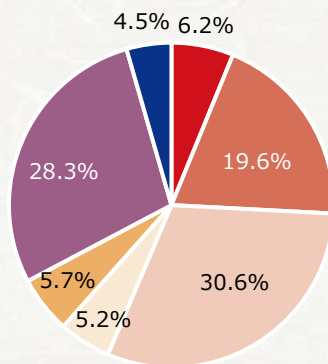
賃料ベース(注)



(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
- 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)

RevPARは、レオマリゾートやきのさき等で上昇を見せたが、台風の影響が大きい君津ほか、低下物件も多数

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7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7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)	85.4	88.8	+4.0%	31,166	32,402	+4.0%	26,615	28,772	+8.1%	1,591	1,670	+4.9%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	93.8	93.2	△0.6%	34,500	33,324	△3.4%	32,361	31,057	△4.0%	594	566	△4.7%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	88.2	92.2	+4.5%	30,160	28,537	△5.4%	26,601	26,311	△1.1%	631	613	△2.9%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	97.3	94.0	△3.4%	33,224	33,901	+2.0%	32,326	31,866	△1.4%	528	528	+0.1%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	84.0	88.6	+5.5%	30,506	29,325	△3.9%	25,625	25,981	+1.4%	337	343	+1.6%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	89.6	86.6	△3.3%	30,224	29,550	△2.2%	27,080	25,590	△5.5%	599	555	△7.3%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	92.2	85.9	△6.8%	27,951	27,534	△1.5%	25,770	23,651	△8.2%	335	310	△7.3%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	97.4	99.0	+1.6%	31,022	31,227	+0.7%	30,215	30,914	+2.3%	256	262	+2.4%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	94.4	69.6	△26.3%	26,738	26,842	+0.4%	25,240	18,682	△26.0%	278	208	△25.1%

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7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7期 累計	増減率
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	92.5	93.9	+1.5%	33,969	31,919	△6.0%	31,421	29,971	△4.6%	654	622	△4.8%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	85.4	82.2	△3.7%	24,393	24,478	+0.3%	20,831	20,120	△3.4%	511	498	△2.7%
S-12	鬼怒川観光ホテル	89.6	88.5	△1.2%	32,166	30,013	△6.7%	28,820	26,561	△7.8%	1,192	1,075	△9.8%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	91.2	97.8	+7.2%	30,509	30,092	△1.4%	27,824	29,429	+5.8%	638	674	+5.7%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	88.9	87.1	△2.0%	28,432	27,719	△2.5%	25,276	24,143	△4.5%	691	662	△4.3%
	合計	89.6	89.3	△0.3%	30,583	30,062	△1.7%	27,402	26,845	△2.0%	8,843	8,593	△2.8%

2. 宿泊部門以外の運用実績

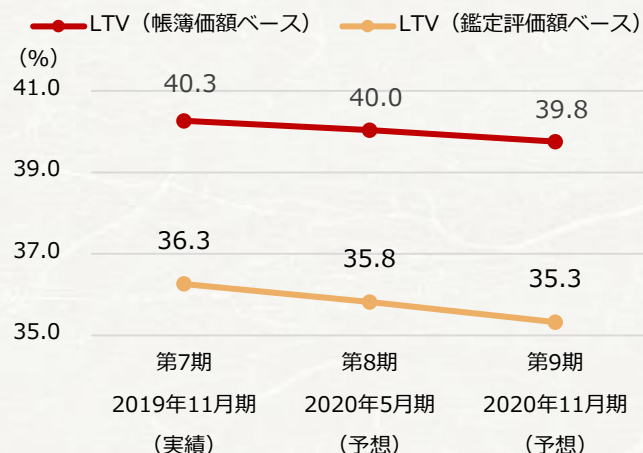
物件 番号	物件名	入場者数 (人)			売上高 (百万円)		
		前年同期 累計	第7期 累計	増減率	前年同期 累計	第7期 累計	増減率
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (ニューレオマワールド)	344,840	331,425	△3.9%	1,364	1,298	△4.8%

(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。

財務の状況

**LTVは約定返済で着実に低下し、第9期で40%を割るレベルまで逡減を予想
鑑定評価額ベースでは既に30%台半ば**

LTV

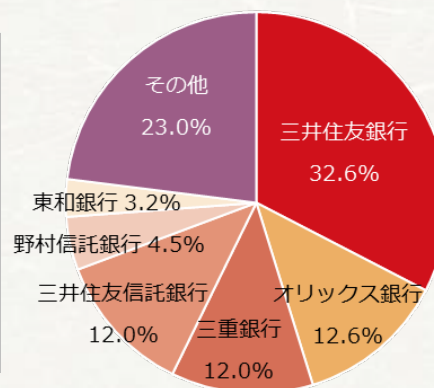


借入先の分散状況

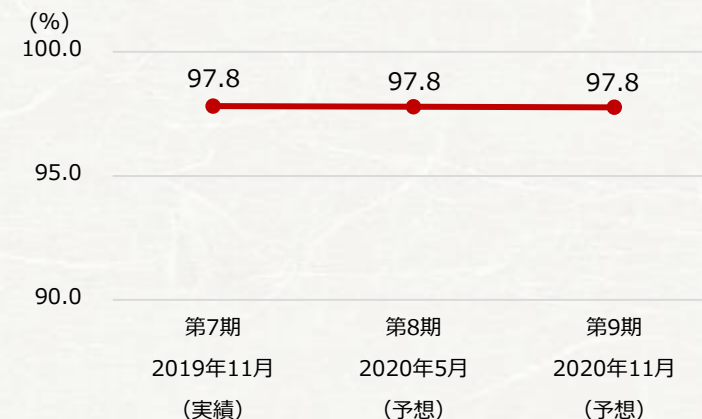
協調融資団参加行数：14行

<その他23.0%の内訳>

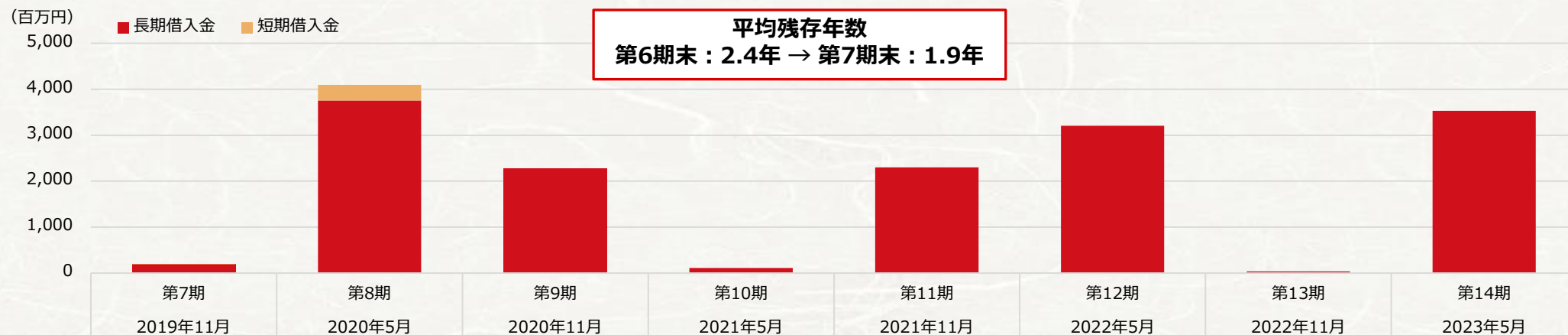
福岡銀行 3.1%
栃木銀行 3.0%
富山第一銀行 3.0%
富国生命保険 3.0%
東邦銀行 3.0%
親和銀行 3.0%
伊予銀行 3.0%
高知銀行 1.8%



長期比率



返済期限の分散状況



**平均残存年数
第6期末：2.4年 → 第7期末：1.9年**



IV. 今後の運用戦略

上場後3年を経た課題の整理と今後の方針

現状の課題を整理し、解決策を今後改善余地のある成長ポテンシャルとして認識し、新たなフェーズへの展開へ

現状の課題

- 安定した大江戸モデルに支えられたスポンサー物件
 - ・ポートフォリオの偏り
 - ・安定の反面、短期的なアップサイド余地は限定的
- 全国に分散し、地方に根差した物件立地
 - ・より流動性の高い都市部物件の必要性
 - ・土地比率が低いことによる高い減価償却費負担（低いFFOペイアウトレシオ）
- 収益性の高いスポンサーによる「再生案件」
 - ・築古物件中心のポートフォリオ

新たなフェーズへの展開

- 外部成長によるポートフォリオの規模拡大と時価総額の成長
- 「余暇活用型施設特化リート」としての投資対象の多様化とリスク分散の推進
- 大江戸温泉物語グループの物件をコアとする安定性に加えたアップサイドの追求
- ポートフォリオのリスク分散を通じた、ファイナンスコストの低減と財務の機動性強化

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



大江戸温泉物語
長崎ホテル清風
(長崎県長崎市)

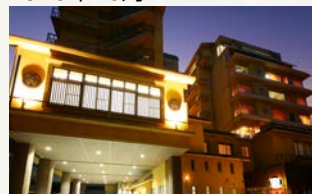
2016年10月～

取得済



大江戸温泉物語 幸雲閣
(宮城県大崎市)

2016年10月～



大江戸温泉物語 ますや
(宮城県大崎市)

2017年4月～



大江戸温泉物語 ホテル水葉亭
(静岡県熱海市)

2017年7月～



大江戸温泉物語 別府清風
(大分県別府市)

2017年7月～



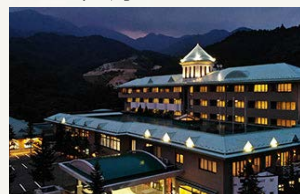
大江戸温泉物語 下呂新館
(岐阜県下呂市)

2018年4月～



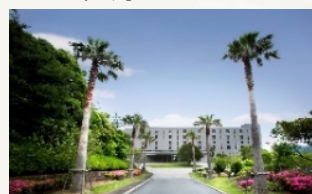
大江戸温泉物語 南紀串本
(和歌山県東牟婁郡)

2018年8月～



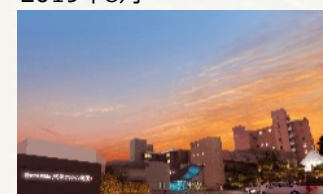
大江戸温泉物語
ホテル木曾路
(長野県木曾郡)

2019年4月～



大江戸温泉物語
TAOYA志摩
(三重県鳥羽市)

2019年8月～



大江戸温泉物語
天草ホテル亀屋
(熊本県上天草市)

2020年4月（予定）～



西海橋コラソンホテル
(長崎県佐世保市)

2020年6月（予定）～



夕映えの宿 汐美荘
(新潟県村上市)

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、本投資法人の投資に必要な長期の借地期間を現時点で有していないため、当面の間、取得の予定はありません。

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

都市部のホテルやインバウンドをターゲットにした宿泊施設など、多様なタイプの売却情報を入手検討

当面注力するカテゴリー

- 都市部（政令指定都市、中核都市）に立地する物件
- 中小規模も含む多様なタイプの宿泊施設
- エンターテインメント、アミューズメント、温浴施設等の都市部及び都市郊外立地物件
- インバウンド需要を取り込める多様な宿泊施設、リゾート施設

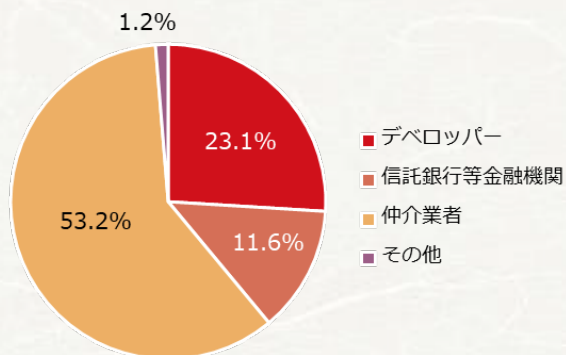
<第7期（2019年6月1日から2019年11月末日）における物件情報（スポンサー物件除く）>

		政令指定都市	中核都市	その他	合計
温泉・温浴	宿泊	3件	3件	19件	25件
	その他（日帰り等）	4件	1件	1件	6件
その他宿泊		105件	17件	18件	140件
エンターテインメント、アミューズメント		0件	0件	1件	1件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	0件	1件	1件
合計		112件	21件	40件	173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、優先交渉権確保の事例も増加へ

<ソース別>



<物件取得の手法>

第三者によるブリッジ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ブリッジファンド (GK-TK等) ~少額の共同投資も検討 ■ リース会社・不動産会社等
売主から直接の優先交渉権	<ul style="list-style-type: none"> ■ オペレーターとのコラボレーション ■ 本投資法人のファイナンス時期に合わせた取得

<検討状況>

		LOI提出済フェーズ	デューデリジェンスフェーズ	取得に向けた最終フェーズ (ブリッジ含む)	合計
温泉・温浴	宿泊	0件	0件	2件	2件
	その他 (日帰り等)	0件	1件	0件	1件
その他宿泊		5件	2件	4件	11件
エンターテインメント、アミューズメント		2件	1件	0件	3件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	1件	0件	1件
合計		7件	5件	6件	18件

(注) 2020年1月22日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（1）

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

1. 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

2019年11月30日現在に保有する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

（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)

短期的、中長期的な利益向上策の検討

2. 施設パフォーマンスの改善と中長期的な変動賃料の活用

- テナントとの協働を通じた施設のパフォーマンス向上
 - ・ スポンサー物件における集客向上の為の各種施策への協力、提案を継続
- スポンサー以外の物件取得による新規マーケット・新規顧客など新たな成長要素の取り込み
 - ・ インバウンド・マーケット、都市部の余暇活用型施設など

3. 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

レオマリゾート土地賃貸による地代収入確保と再生可能エネルギーへの貢献



約8万6千㎡（駐車場、動物園跡地等）の土地を太陽光発電事業者へ貸し出すことを計画。
2020年4月設備工事着工、2021年3月工事竣工を想定。

<利益向上策>

	短期的	中長期的
テナントパフォーマンスの向上による賃料収入のアップサイド	限定的 現状ポートフォリオは安定性が基本	ポテンシャル中～高 多様なタイプの物件取得による変動賃料活用
バリューアップ投資による賃貸収益の底上げ	限定的 潜在的なバリューアップ余地があるが、内部資金の活用は限定的	ポテンシャル高 規模拡大に伴う大規模なバリューアップ投資

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

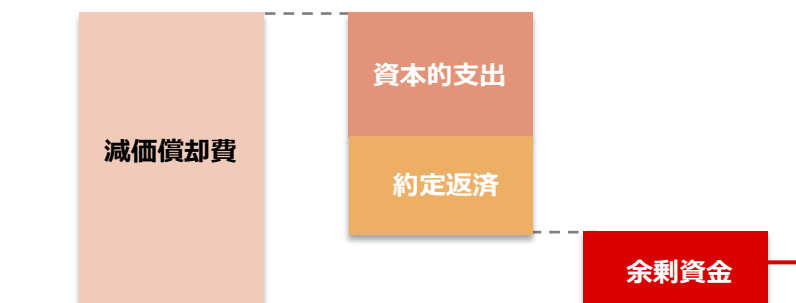
基本方針

- 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>



- ・ 突発的な資本的支出
- ・ 機動的な資産取得・LTVコントロール
- ・ 利益超過分配

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

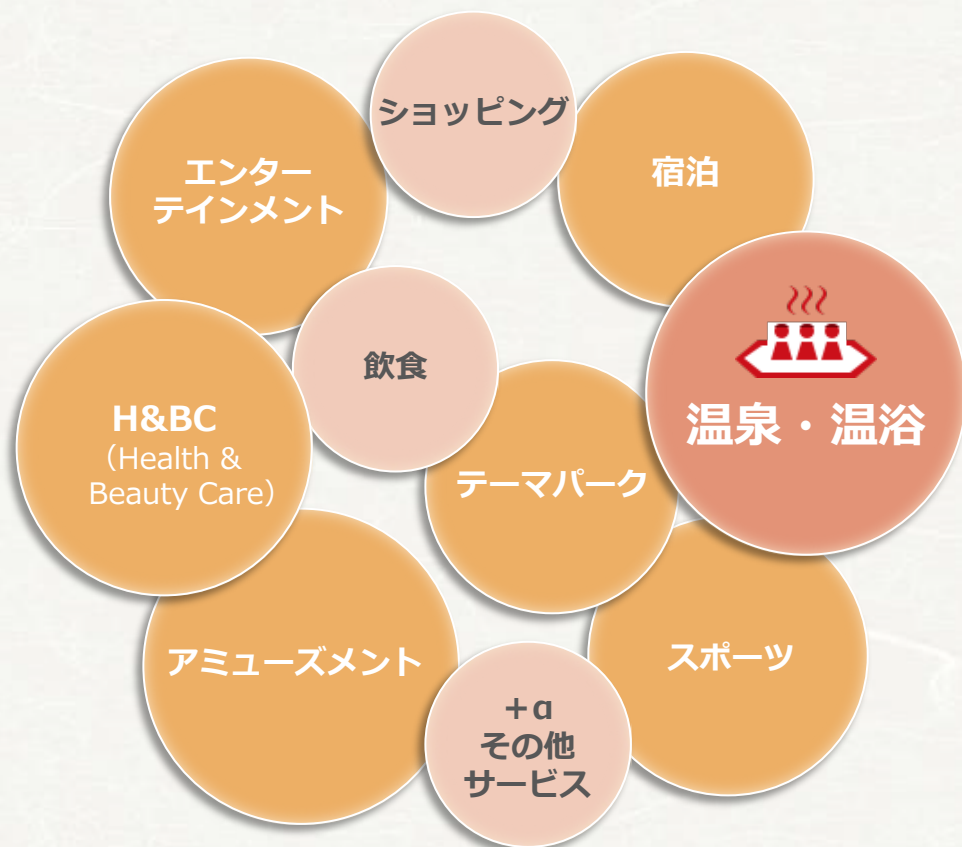


V. 大江戸温泉リートの投資領域と成長目標

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。

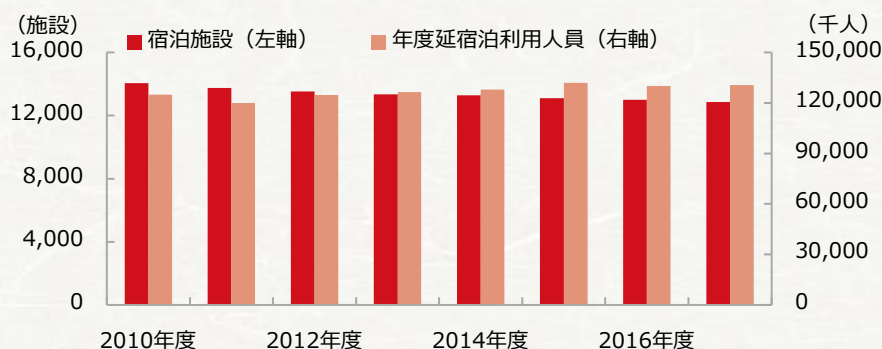
「安定」＋「成長」を両立させるハイブリッド型ポートフォリオの構築

- 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

マーケット環境（1）～安定した温泉・温浴関連マーケット

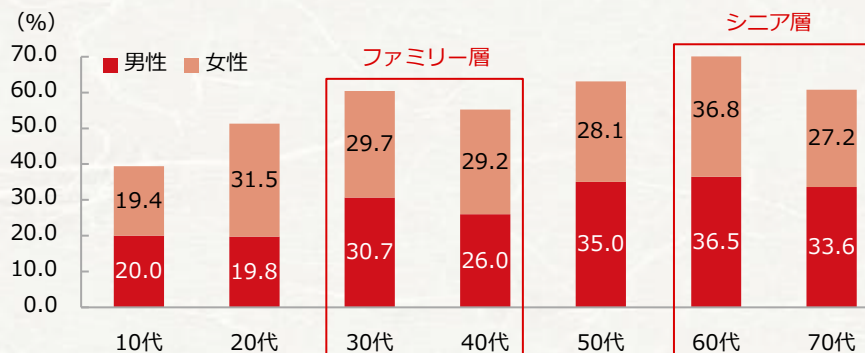
スポンサー運営物件を中心とする、ポートフォリオの安定基盤を形成する温泉・温浴関連施設のマーケット

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29年度）

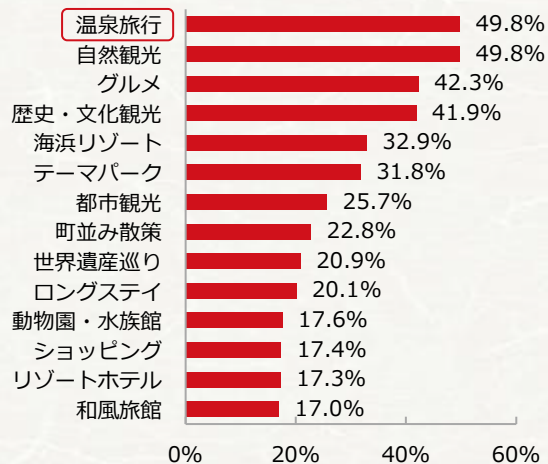
温浴施設への年代別参加率



出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2019」

(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）



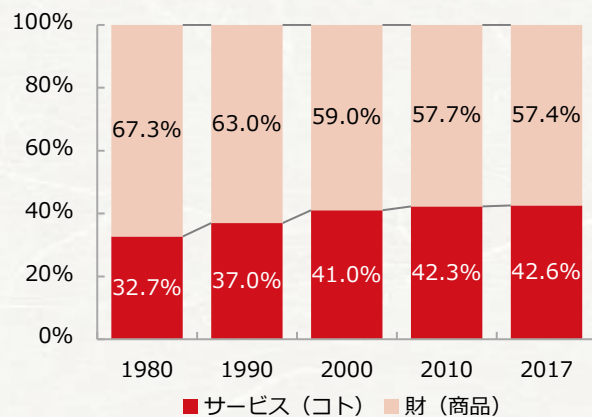
出所：公益財団法人日本交通公社「旅行年報2019」（2019年10月）

- ・ 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
- ・ 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、50代においても需要が旺盛
- ・ 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) ～今後の余暇活用市場①

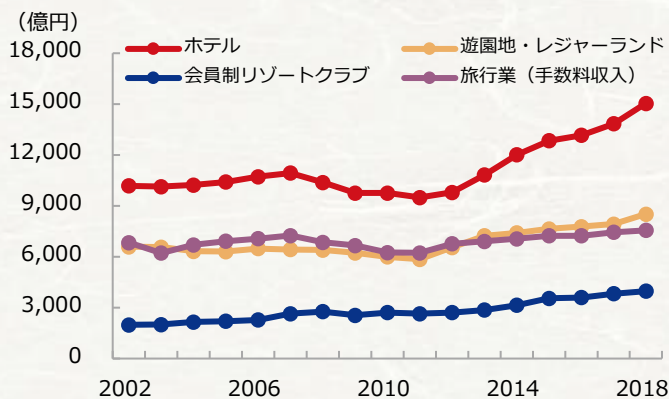
国内需要～「コト消費」の拡大=余暇市場の質・量両面でのポテンシャル

消費の推移



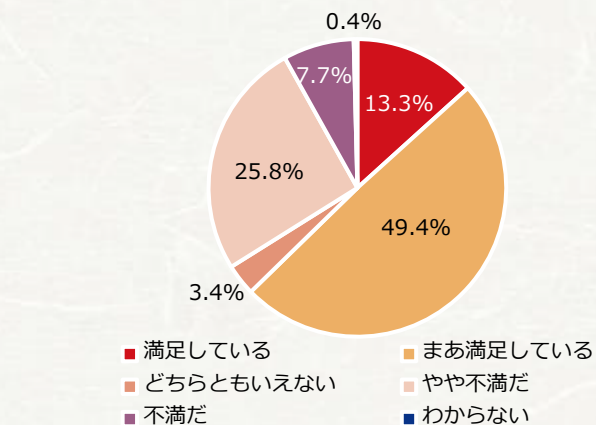
出所：消費者庁「平成29年度 消費者政策の実施の状況」に基づき資産運用会社が作成

余暇市場の推移



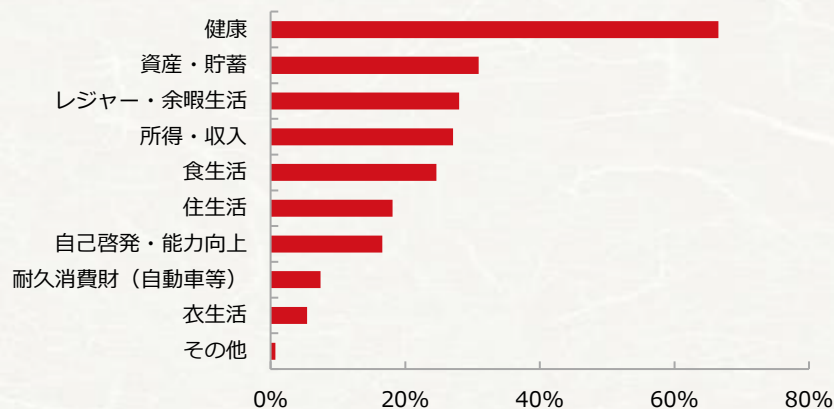
出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2019」

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



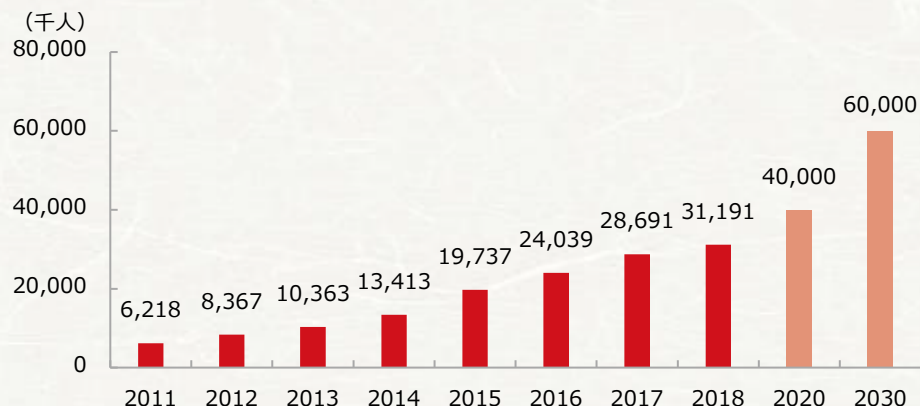
出所：内閣府「国民生活に関する世論調査」(2019年6月調査)

- ・ 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

マーケット環境 (3) ～今後の余暇活用市場②

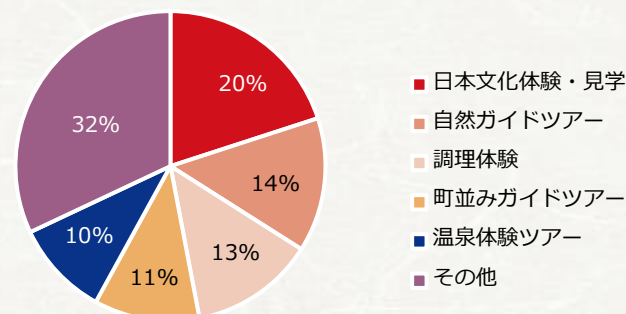
中長期的にさらなる拡大が見込まれるインバウンド需要と体験型消費へのニーズ

🌸 訪日外客数の推移



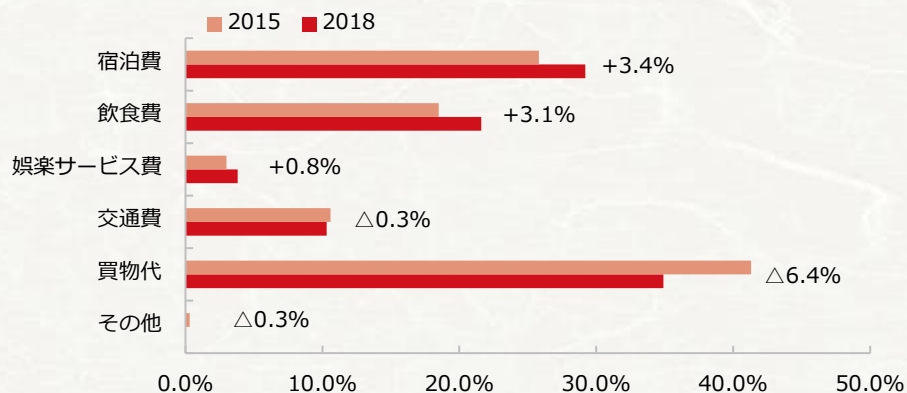
出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客統計の集計・発表」及び観光庁「現行基本計画と観光ビジョンの目標と関連施策」(平成28年10月27日)に基づき資産運用会社が作成

🇯🇵 日本滞在中に利用してみたい現地発着型の体験ツアー



出所：株式会社日本政策投資銀行及び公益財団法人日本交通公社「DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査(2019年度版)」に基づき資産運用会社が作成

🦋 訪日外国人旅行消費額の項目別構成比



出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外国人消費動向調査」(2015年及び2018年)に基づき資産運用会社が作成

- ・ 2018年のインバウンドは2011年から5倍に増加、2030年には6千万人を目標
- ・ インバウンドの消費構造はモノからコトへ変化
- ・ 「日本文化体験・見学」ツアーが最も人気

マーケット環境 (4) ～今後の余暇活用市場③

日本観光や体験型消費の提供の試みと高いポテンシャル

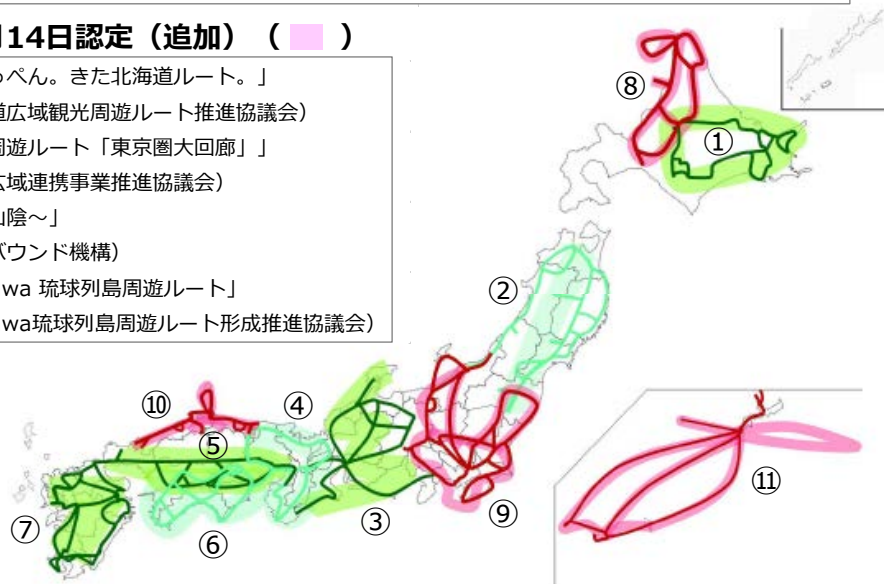
🌸 広域観光周遊ルート形成促進事業に見る 新たなデスティネーションの開拓

2015年6月12日認定 (■ ■)

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ① 「アジアの宝悠久の自然美への道ひがし北・海・道」
(「プライムロードひがし北・海・道」推進協議会) | ⑤ 「せとうち・海の道」
(せとうち観光推進機構) |
| ② 「日本の奥の院・東北探訪ルート」
(東北観光推進機構) | ⑥ 「スピリチュアルな島～四国遍路～」
(四国ツーリズム創造機構) |
| ③ 「昇龍道」
(中央日本総合観光機構) | ⑦ 「温泉アイランド九州広域観光周遊ルート」
(九州観光推進機構) |
| ④ 「美の伝説」
(関西広域連合、関西経済連合会、関西観光本部) | |

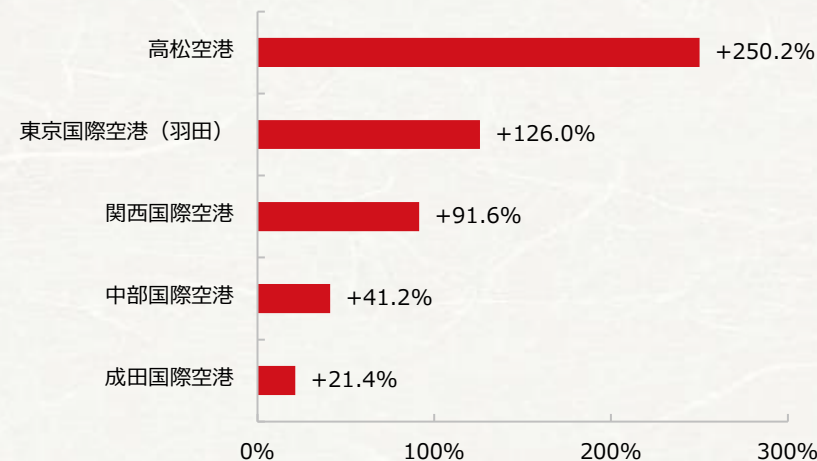
2016年6月14日認定 (追加) (■)

- | |
|--|
| ⑧ 「日本のてっぺん。きた北海道ルート。」
(きた北海道広域観光周遊ルート推進協議会) |
| ⑨ 「広域関東周遊ルート「東京圏大回廊」」
(関東観光広域連携事業推進協議会) |
| ⑩ 「縁の道～山陰～」
(山陰インバウンド機構) |
| ⑪ 「Be. Okinawa 琉球列島周遊ルート」
(Be. Okinawa琉球列島周遊ルート形成推進協議会) |



出所：観光庁「広域観光周遊ルート形成促進事業」に基づき資産運用会社が作成

🛫 空港の乗降客数率 (2013 - 2018)

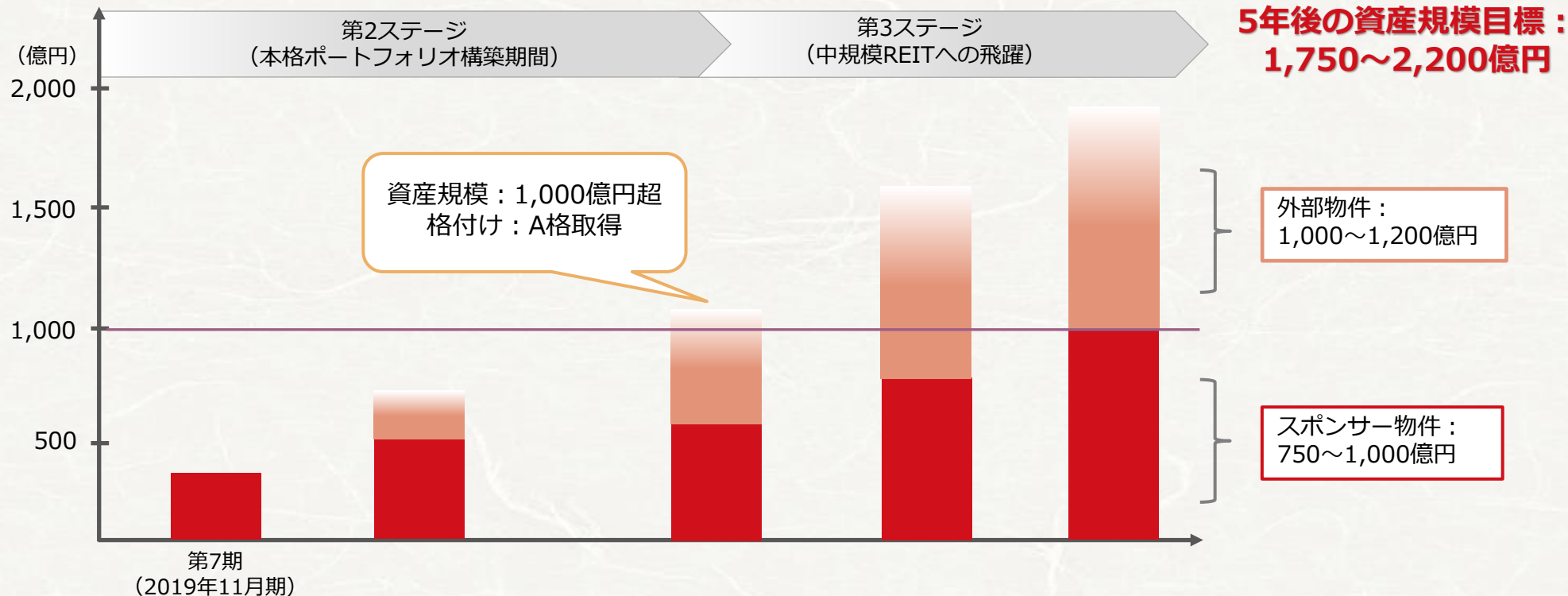


出所：国土交通省「平成25年度 (年度) 空港別順位表」及び「平成30年度 (年度) 空港別順位表」に基づき資産運用会社が作成

- ・ 体験型消費の提供を通じた新たな観光資源の発掘
- ・ 地方空港を活用するインバウンドは増加傾向

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



1口当たり 分配金	2,415円	2,500円程度	2,600～2,800円程度
時価総額	225億円	500億円程度	1,000億円程度
LTV (取得価格ベース)	40.3%		42～44%程度

(注1) 上記は、2020年1月22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7期時価総額は、2019年11月29日時点の終値を基に算出しています。



VI. Appendix

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	価格時点	増減		価格時点	価格時点	前回比	価格時点	価格時点	前回比	価格時点	価格時点	前回比
				2019.5.31	2019.11.30			2019.5.31	2019.11.30		2019.5.31	2019.11.30		2019.5.31	2019.11.30	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,343	8,910	8,910	-	△1,433	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	3,441	3,840	3,840	-	+398	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	2,638	2,820	2,820	-	+181	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	2,857	3,220	3,220	-	+362	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	1,840	2,030	2,030	-	+189	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	1,895	2,000	2,000	-	+104	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	1,197	1,270	1,270	-	+72	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	1,293	1,380	1,380	-	+86	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	845	862	862	-	+16	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	1,634	2,570	2,570	-	+935	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	1,036	1,220	1,220	-	+183	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,723	6,140	6,140	-	+2,416	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	2,128	2,650	2,650	-	+521	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	1,249	1,480	1,480	-	+230	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		36,705	36,124	40,392	40,392	-	4,267	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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㎡
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。



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
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>

	2018年	2019年											累計
	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	97.2%	85.5%	92.2%	98.3%	84.2%	85.3%	80.6%	89.1%	95.4%	87.1%	86.6%	93.7%	89.6%
ADR (円)	33,032	30,453	27,224	32,670	32,986	31,760	25,000	33,341	51,371	26,722	26,628	28,691	31,911
RevPAR (円)	32,107	26,037	25,100	32,114	27,774	27,091	20,150	29,706	49,007	23,274	23,059	26,883	28,592
売上高 (百万円)	311	257	230	309	258	272	204	278	470	219	232	264	3,309

前年同期 累計	第7期 累計	増減
85.4%	88.8%	+3.4%
31,166	32,402	+1,236
26,615	28,772	+2,157
1,591	1,670	+78

S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩

	2018年	2019年											累計
	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	98.7%	94.5%	98.3%	93.8%	91.2%	91.3%	87.6%	93.4%	95.6%	99.4%	86.7%	96.5%	93.9%
ADR (円)	34,474	32,269	30,984	38,095	32,564	32,407	28,787	31,764	46,989	30,607	29,250	31,588	33,417
RevPAR (円)	34,025	30,494	30,457	35,733	29,698	29,587	25,217	29,667	44,921	30,423	25,359	30,482	31,378
売上高 (百万円)	104	92	84	108	89	90	77	90	131	93	80	92	1,136

前年同期 累計	第7期 累計	増減
93.8%	93.2%	△0.6%
34,500	33,324	△1,176
32,361	31,057	△1,304
594	566	△28

S-3 : 伊東ホテルニュー岡部

	2018年	2019年											累計
	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	96.0%	92.4%	99.1%	99.5%	95.1%	93.7%	93.9%	92.9%	96.8%	95.6%	83.3%	90.9%	94.1%
ADR (円)	31,458	30,573	27,275	31,504	28,762	28,860	22,673	27,604	44,384	24,201	24,406	26,625	29,171
RevPAR (円)	30,199	28,249	27,029	31,346	27,352	27,041	21,289	25,644	42,963	23,136	20,330	24,202	27,449
売上高 (百万円)	122	114	98	121	104	105	84	99	160	87	83	97	1,281

前年同期 累計	第7期 累計	増減
88.2%	92.2%	+4.0%
30,160	28,537	△1,623
26,601	26,311	△290
631	613	△18

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	2,800㎡
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

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	98.0%	99.4%	99.8%	99.5%	99.3%	97.6%	98.9%	94.5%	98.7%	96.7%	81.2%	94.3%	96.5%	97.3%	94.0%	△3.3%
ADR (円)	34,971	31,250	31,425	35,712	32,571	32,752	28,046	32,432	50,098	30,371	29,735	31,372	33,512	33,224	33,901	+677
RevPAR (円)	34,271	31,062	31,362	35,533	32,343	31,965	27,737	30,648	49,446	29,368	24,144	29,583	32,339	32,326	31,866	△460
売上高 (百万円)	93	85	78	98	85	87	75	85	136	80	69	81	1,057	528	528	+0

S-5 : 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	93.5%	86.8%	96.6%	99.2%	87.2%	86.7%	88.2%	87.9%	97.0%	91.7%	76.9%	90.0%	90.1%	84.0%	88.6%	+4.6%
ADR (円)	27,704	27,214	24,678	27,140	26,251	26,826	21,747	31,418	49,457	22,829	22,828	24,565	27,974	30,506	29,325	△1,181
RevPAR (円)	25,903	23,621	23,838	26,922	22,890	23,258	19,180	27,616	47,973	20,934	17,554	22,108	25,204	25,625	25,981	+356
売上高 (百万円)	57	52	49	59	49	52	43	60	103	45	40	49	664	337	343	+5

S-6 : 大江戸温泉物語 あわら

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	83.9%	57.2%	74.6%	93.5%	86.2%	71.2%	77.7%	87.5%	98.0%	83.5%	80.0%	92.5%	82.2%	89.6%	86.6%	△3.0%
ADR (円)	31,766	33,394	28,786	28,995	28,513	29,758	25,147	29,140	41,604	25,999	25,302	27,462	29,789	30,224	29,550	△674
RevPAR (円)	26,651	19,101	21,474	27,110	24,578	21,187	19,539	25,497	40,771	21,709	20,241	25,402	24,486	27,080	25,590	△1,490
売上高 (百万円)	98	71	72	100	89	79	73	92	141	78	77	92	1,067	599	555	△43

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

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	78.9%	68.9%	68.5%	89.4%	77.6%	76.9%	82.9%	87.3%	100.0%	75.9%	73.4%	95.7%	81.4%	92.2%	85.9%	△6.3%
ADR (円)	26,535	25,792	25,007	25,941	27,152	28,365	23,226	25,119	35,430	24,886	27,077	27,477	27,051	27,951	27,534	△417
RevPAR (円)	20,936	17,770	17,129	23,191	21,069	21,812	19,254	21,928	35,430	18,888	19,874	26,295	22,019	25,770	23,651	△2,119
売上高 (百万円)	45	39	35	50	44	47	41	47	76	40	46	58	574	335	310	△24

S-8 : 大江戸温泉物語 伊香保

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	97.3%	87.0%	95.4%	99.3%	98.8%	98.7%	99.7%	99.7%	99.8%	99.6%	95.9%	99.2%	97.5%	97.4%	99.0%	+1.6%
ADR (円)	32,385	28,405	25,857	29,298	31,672	31,072	27,632	28,927	41,854	27,971	28,802	31,866	30,565	31,022	31,227	+205
RevPAR (円)	31,510	24,712	24,667	29,092	31,291	30,668	27,549	28,840	41,770	27,859	27,621	31,611	29,800	30,215	30,914	+699
売上高 (百万円)	44	35	31	41	43	43	38	41	58	38	40	45	503	256	262	+6

S-9 : 大江戸温泉物語 君津の森

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	97.4%	93.4%	96.3%	97.9%	97.2%	94.5%	88.0%	94.3%	98.6%	22.8%	29.4%	83.8%	82.8%	94.4%	69.6%	△24.8%
ADR (円)	27,680	27,412	25,153	27,187	26,050	26,227	23,605	25,571	35,372	23,231	21,849	24,140	26,728	26,738	26,842	+104
RevPAR (円)	26,960	25,602	24,222	26,616	25,320	24,784	20,772	24,113	34,876	5,296	6,423	20,229	22,130	25,240	18,682	△6,558
売上高 (百万円)	49	48	39	49	46	47	38	44	63	9	13	38	491	278	208	△70

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

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	91.0%	73.6%	92.5%	100.0%	93.2%	98.5%	86.7%	96.4%	99.1%	93.1%	90.8%	97.0%	92.6%	92.5%	93.9%	+1.4%
ADR（円）	34,305	32,090	31,262	33,216	32,276	35,378	27,583	27,837	37,730	29,200	33,624	34,809	32,540	33,969	31,919	△2,050
RevPAR（円）	31,217	23,618	28,917	33,216	30,081	34,847	23,914	26,834	37,390	27,185	30,530	33,764	30,132	31,421	29,971	△1,450
売上高（百万円）	109	83	92	116	102	119	83	95	130	92	106	114	1,247	654	622	△31

S-11：大江戸温泉物語 幸雲閣

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	89.5%	74.6%	78.6%	81.2%	66.8%	71.9%	81.0%	77.8%	88.2%	76.8%	84.7%	84.4%	79.7%	85.4%	82.2%	△3.2%
ADR（円）	27,106	25,403	24,934	24,191	23,905	24,028	21,681	22,274	26,604	22,699	26,607	26,378	24,738	24,393	24,478	+85
RevPAR（円）	24,259	18,950	19,598	19,643	15,968	17,276	17,561	17,329	23,464	17,432	22,536	22,263	19,716	20,831	20,120	△711
売上高（百万円）	106	81	76	84	63	71	73	71	92	69	94	96	981	511	498	△13

S-12：鬼怒川観光ホテル

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	77.9%	66.2%	66.9%	87.1%	83.4%	75.9%	80.9%	84.0%	99.6%	89.4%	80.8%	96.3%	82.4%	89.6%	88.5%	△1.1%
ADR（円）	33,727	33,639	26,901	28,732	29,861	31,173	25,557	26,109	38,559	27,415	29,100	31,343	30,328	32,166	30,013	△2,153
RevPAR（円）	26,273	22,269	17,996	25,025	24,904	23,660	20,675	21,931	38,404	24,509	23,512	30,183	24,990	28,820	26,561	△2,259
売上高（百万円）	189	154	118	167	165	156	146	150	243	163	164	207	2,027	1,192	1,075	△117

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

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	94.4%	80.9%	88.0%	99.8%	98.3%	95.9%	95.6%	95.3%	99.9%	99.5%	97.1%	99.4%	95.4%	91.2%	97.8%	+6.6%
ADR (円)	32,913	32,658	30,687	37,685	30,590	28,358	24,460	28,223	43,034	26,573	26,410	31,162	31,125	30,509	30,092	△417
RevPAR (円)	31,069	26,420	27,004	37,609	30,069	27,195	23,383	26,896	42,990	26,440	25,644	30,975	29,693	27,824	29,429	+1,605
売上高 (百万円)	120	103	93	142	112	105	89	104	161	99	101	119	1,353	638	674	+36

S-14 : 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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	81.5%	64.9%	75.6%	75.5%	80.6%	73.2%	87.6%	80.5%	91.7%	86.1%	85.8%	91.3%	81.2%	88.9%	87.1%	△1.8%
ADR (円)	30,458	28,205	26,497	27,250	27,719	30,378	26,035	25,293	31,953	26,221	28,086	28,211	28,065	28,432	27,719	△713
RevPAR (円)	24,823	18,305	20,031	20,573	22,341	22,236	22,806	20,360	29,300	22,576	24,097	25,756	22,788	25,276	24,143	△1,133
売上高 (百万円)	121	85	85	96	98	99	102	95	130	99	115	120	1,248	691	662	△29

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>

	2018年	2019年											累計	前年同期 累計	第7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)	59,667	37,924	26,261	46,610	49,626	75,751	36,983	53,105	118,893	36,502	40,721	45,221	627,264	344,840	331,425	△13,415
売上高 (百万円)	210	144	90	190	201	298	130	218	496	145	147	160	2,434	1,364	1,298	△65

財務指標

財務指標等	第6期 (2019年5月期)	第7期 (2019年11月期)	計算式等
経常利益	560百万円	566百万円	
当期純利益	559百万円	565百万円	
減価償却費	427百万円	433百万円	
資本的支出	184百万円	178百万円	
総資産額	38,782百万円	38,640百万円	
純資産額	21,204百万円	21,207百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	90,097円	90,110円	
期末投資口価格	85,600円	95,900円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	562百万円	568百万円	
1口当たり分配金	2,390円	2,415円	
分配金利回り	5.6%	5.0%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	987百万円	998百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	4,195円	4,244円	
FFO倍率	10.2倍	11.3倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	18.0倍	20.0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)	1.0倍	1.1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)	1.4%	1.5%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	2.9%	2.9%	
ROE (純資産当期純利益率)	2.6%	2.7%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	5.3%	5.3%	
NAV	25,217百万円	25,474百万円	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	107,149円	108,243円	
NAV倍率	0.8倍	0.9倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	15,754百万円	15,558百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	40.6%	40.3%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	36.8%	36.3%	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	182日	183日	

貸借対照表

	(千円)	
	第6期 (2019年5月31日)	第7期 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,001,208	2,228,615
前払費用	136,232	126,984
その他	66,727	6,942
流動資産合計	2,204,168	2,362,543
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,145,944	26,324,003
減価償却累計額	△1,926,166	△2,358,917
建物(純額)	24,219,777	23,965,085
構築物	10,979	10,979
減価償却累計額	△508	△877
構築物(純額)	10,470	10,101
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△44	△61
機械及び装置(純額)	555	538
工具、器具及び備品	2,620	3,498
減価償却累計額	△487	△758
工具、器具及び備品(純額)	2,133	2,740
土地	11,988,130	11,988,187
有形固定資産合計	36,221,067	35,966,652
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	3,754	2,951
無形固定資産合計	161,556	160,754
投資その他の資産		
繰延税金資産	12	16
長期前払費用	185,296	140,673
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	195,399	150,780
固定資産合計	36,578,023	36,278,186
資産合計	38,782,191	38,640,729

	(千円)	
	第6期 (2019年5月31日)	第7期 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,426	92,949
短期借入金	350,000	340,000
1年内返済予定の長期借入金	3,941,750	6,026,630
未払金	87,838	90,011
未払費用	7,508	10,694
未払法人税等	866	950
未払消費税等	15,234	42,933
前受金	259,137	261,849
その他	66,854	7,048
流動負債合計	4,746,616	6,873,067
固定負債		
長期借入金	11,463,000	9,191,620
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,706
資産除去債務	137,754	138,156
固定負債合計	12,831,479	10,560,482
負債合計	17,578,095	17,433,549
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	20,653,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△8,643	△11,467
出資総額控除額合計	△8,643	△11,467
出資総額(純額)	20,644,379	20,641,555
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	559,716	565,624
剰余金合計	559,716	565,624
投資主資本合計	21,204,095	21,207,179
純資産合計	21,204,095	21,207,179
負債純資産合計	38,782,191	38,640,729

損益計算書

(千円)

	第6期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)	第7期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,434,986	1,440,167
営業収益合計	1,434,986	1,440,167
営業費用		
賃貸事業費用	548,074	555,661
資産運用報酬	126,075	125,812
資産保管手数料	1,751	1,738
一般事務委託手数料	17,233	17,060
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	39,245	39,393
営業費用合計	735,980	743,266
営業利益	699,005	696,901
営業外収益		
受取利息	10	10
営業外収益合計	10	10
営業外費用		
支払利息	62,352	64,257
融資関連費用	75,774	65,642
その他	500	500
営業外費用合計	138,626	130,400
経常利益	560,389	566,511
特別利益		
補助金収入	11,250	-
特別利益合計	11,250	-
特別損失		
固定資産圧縮損	11,250	-
特別損失合計	11,250	-
税引前当期純利益	560,389	566,511
法人税、住民税及び事業税	867	952
法人税等調整額	5	△4
法人税等合計	873	948
当期純利益	559,516	565,562
前期繰越利益	199	61
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	559,716	565,624

有利子負債一覧

借入先一覧

(2019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	340	基準金利（全銀協1ヶ月日本円Tibor）+0.35%	2019年5月31日	2020年5月29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	3,606	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1)
	株式会社三井住友銀行	464	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2)
	株式会社三井住友銀行 株式会社東邦銀行 野村信託銀行株式会社	2,194	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.65%	2017年12月4日	2020年11月30日	無担保・無保証	(注3)
	株式会社三井住友銀行 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	2,345	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 株式会社三重銀行 株式会社東和銀行	3,303	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 株式会社三重銀行 株式会社東和銀行	3,303	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)
	合計	15,558					

(注1) 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2) 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3) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,135千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。

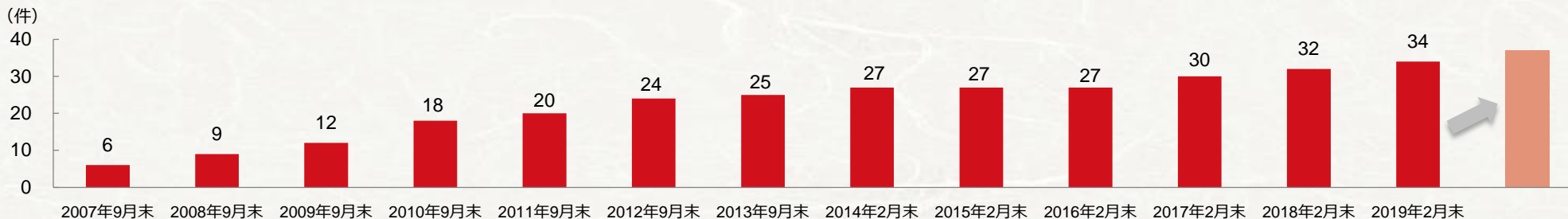
❁ 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社の概要

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 (2018年9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	1,315名 (2019年2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 (2019年2月期)	連結売上高：48,761百万円 連結総資産：77,663百万円 連結純資産：21,615百万円
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、34施設 (2019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

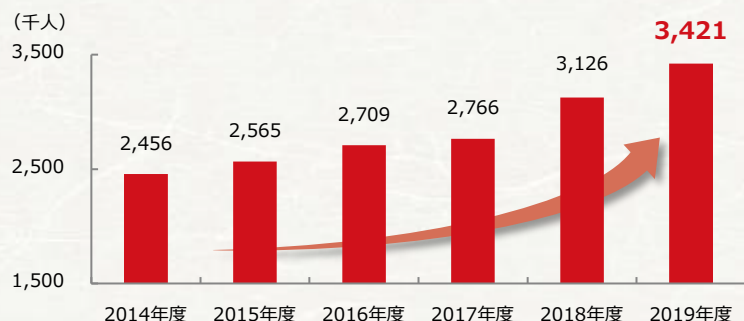
2003年	2007~2009年	2010年~2013年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
東京お台場に大江戸温泉物語を開業	あいづ、伊香保、山下屋、浦安万華郷等の営業開始	ホテルニュー塩原、鬼怒川観光ホテル、レオマリゾート、箕面観光ホテル等の営業開始	幸雲閣、ますや、長崎ホテル清風の営業開始	ホテル水葉亭、別府清風、下呂新館の営業開始	南紀串本、木曾路の営業開始	TAOYA志摩、天草ホテル亀屋の営業開始	西海橋コラソンホテル、夕映えの宿 汐美荘の営業開始予定
		 					
お台場 大江戸温泉物語	大江戸温泉物語 あいづ	ホテルニュー塩原 大江戸温泉物語 箕面観光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



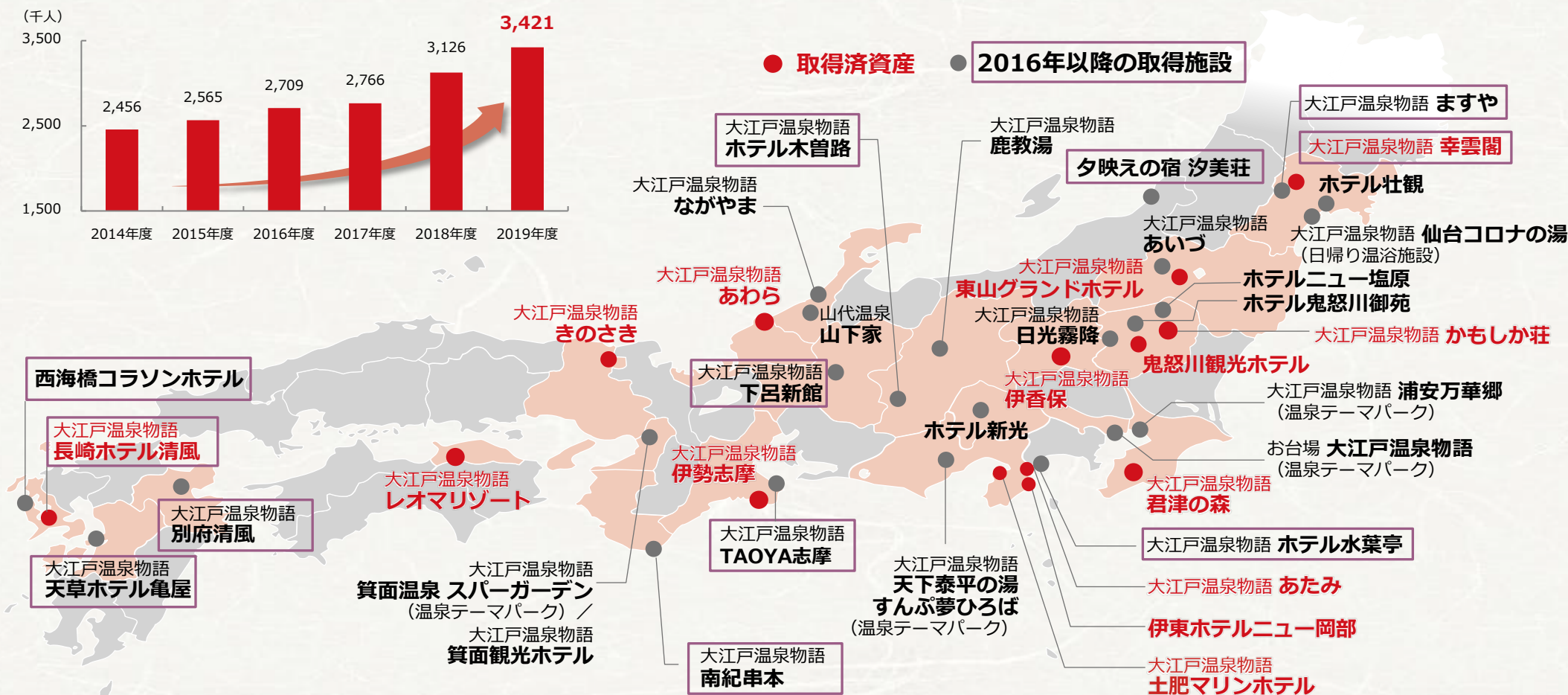
大江戸温泉物語グループについて (2)

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、12施設^(注)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) 運営予定施設も含まれています。

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**



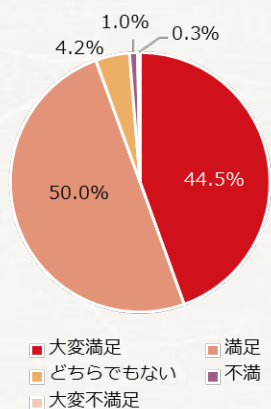
安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(2)

高い顧客満足度と、全ての業態を上回る高い客室稼働率

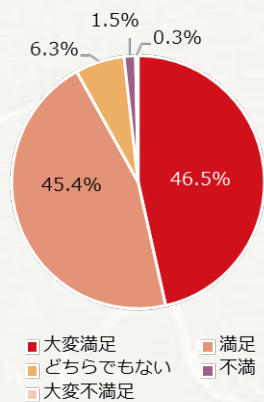
● 宿泊者アンケート (2019年6月1日～2019年11月30日)

🌸 宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移

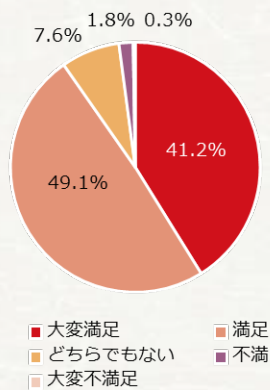
<総合満足度>



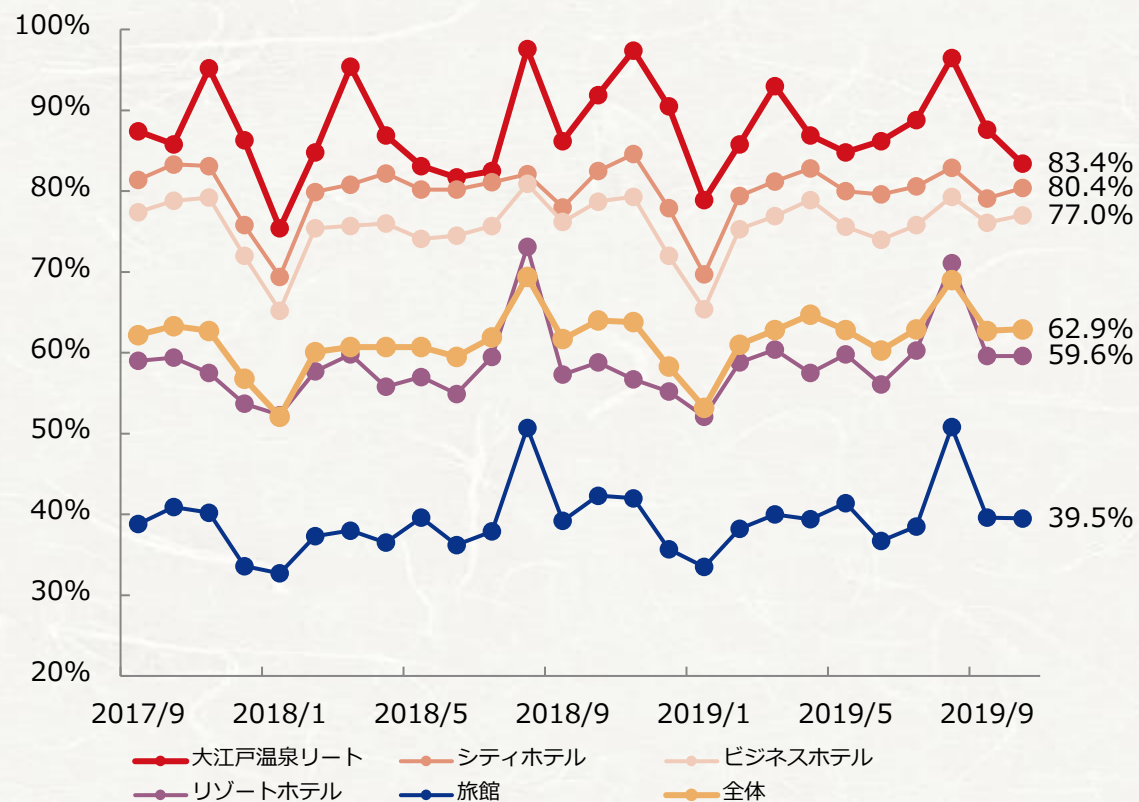
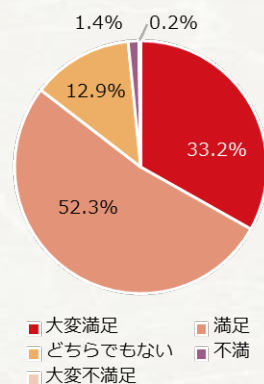
<食事(朝食・夕食)>



<温泉>



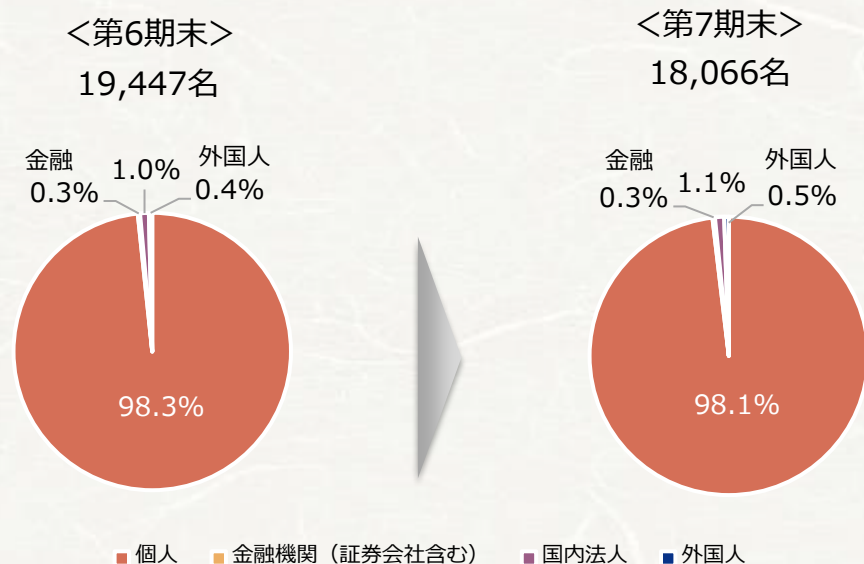
<施設内サービスの種類>



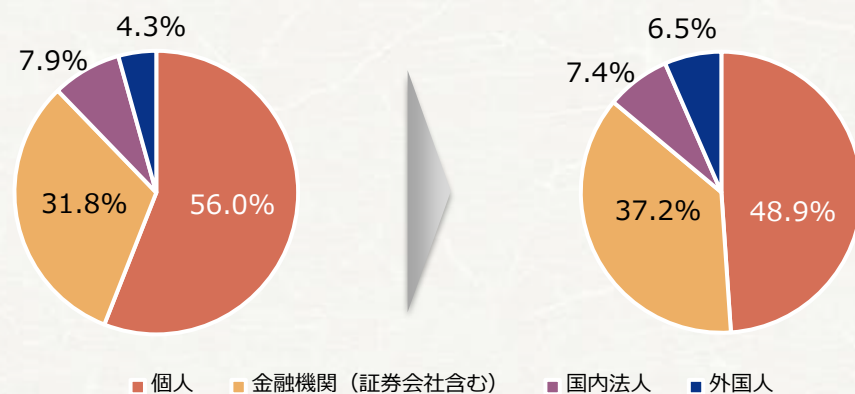
出所: 「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」及び「全体」につき、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成

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)	22,692口	9.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	21,663口	9.2%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,713口	4.6%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	3.9%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,607口	2.8%
6	上田八木短資株式会社	4,100口	1.7%
7	MLI STOCK LOAN	3,047口	1.3%
8	J P モルガン証券株式会社	3,010口	1.3%
9	モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	2,592口	1.1%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,521口	1.1%
合計		86,191口	36.6%

投資主優待制度

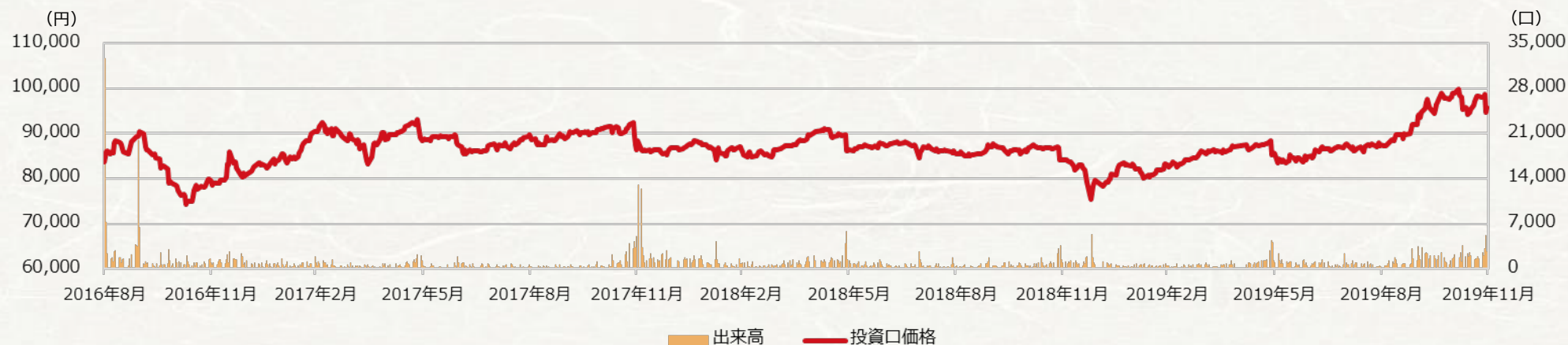
本投資法人が保有する施設を体験し、理解を深めていただく機会を投資主の皆様にご提供

<p>時期及び 対象投資主</p>	<p>第7期末である2019年11月30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</p>
<p>利用対象者</p>	<p>投資主ご本人様以外でも利用可（無記名式）</p>
<p>優待内容</p>	<p>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</p> <p>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></p> <p>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</p>
<p>対象施設</p>	<p>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</p> <p><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）</p>
<p>発送時期及び 有効期限</p>	<p>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</p> <p>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</p>

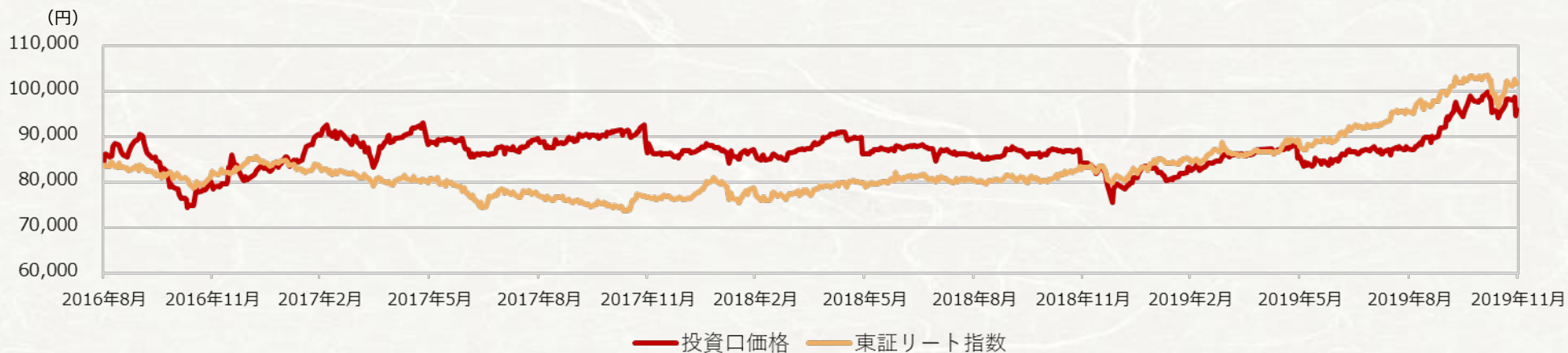


投資口価格の推移

🏯 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

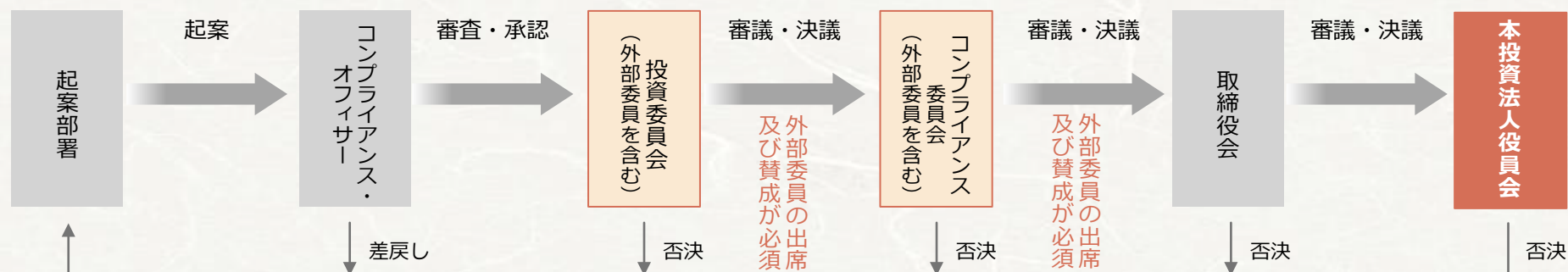
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬から構成されます。

運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額 ^(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))

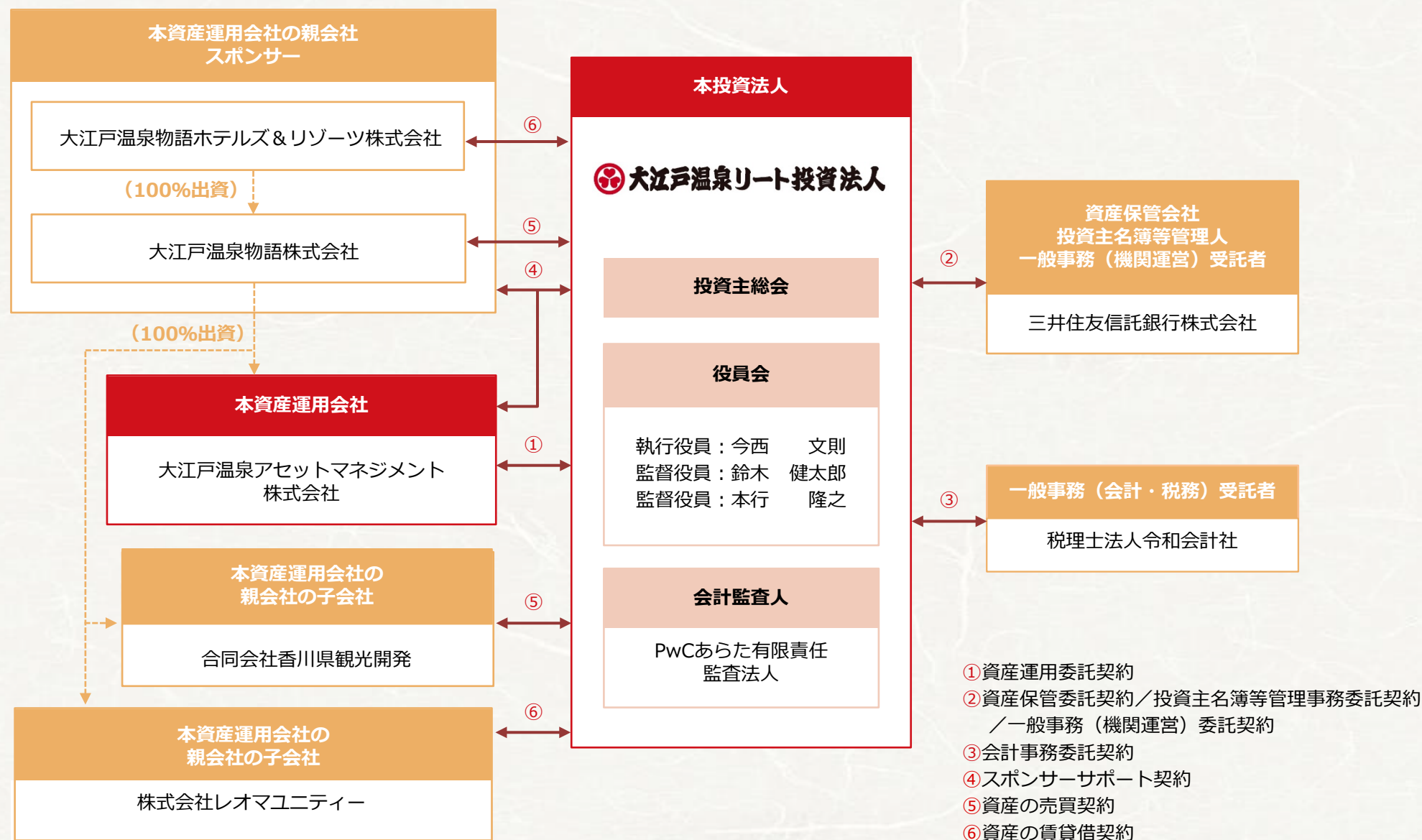
(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。

(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

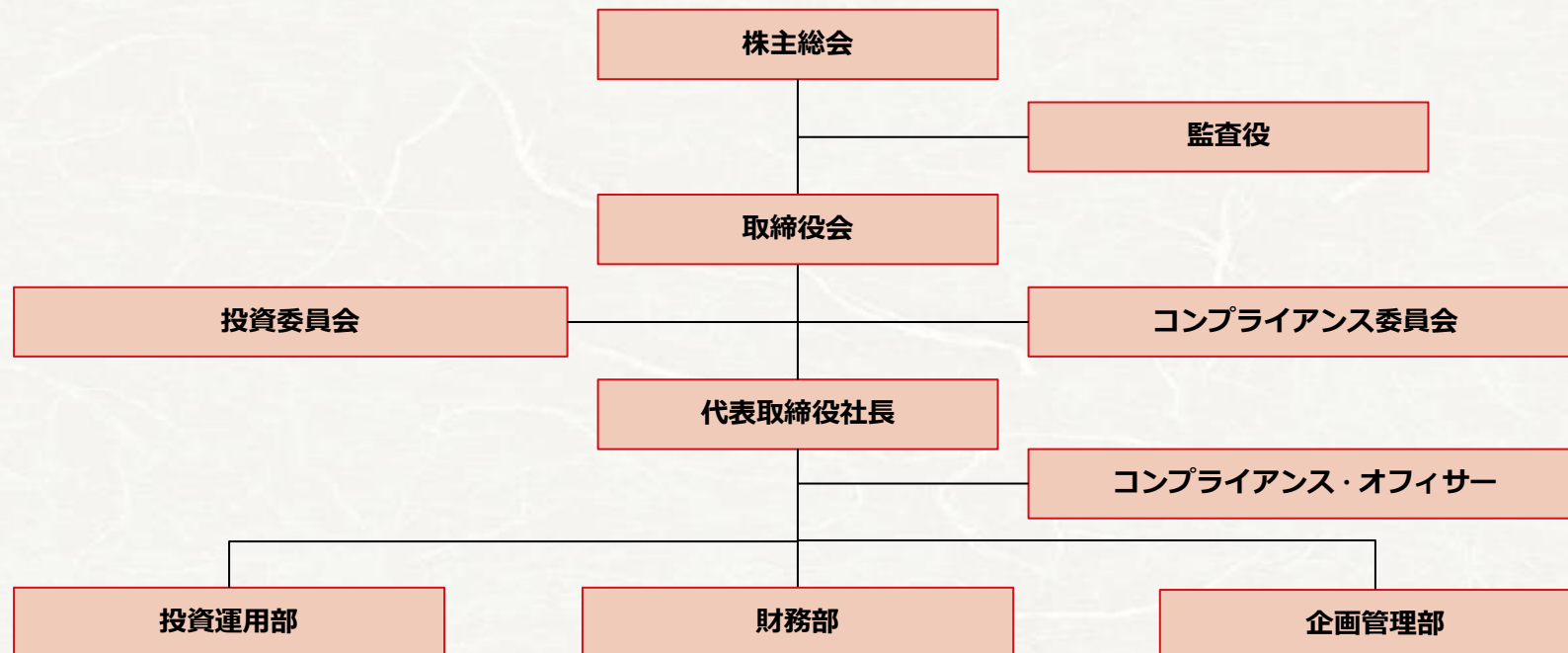


資産運用会社の概要

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 (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 (常勤) : 12名 (2019年11月30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。