



 **大江戸温泉リート投資法人**

2022/11期

決算説明会資料

2023年1月23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. 決算サマリー	3	Appendix	
		ESGへの取り組み	32
		賃料体系	33
		ポートフォリオデータ	34
		財務諸表	47
		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	50
		大江戸温泉物語グループについて	51
		新型コロナウイルス感染症対策	55
II. 決算報告	14	投資主情報	56
		投資口価格の推移	57
		投資法人の概要	58
		資産運用会社の概要	59
		ガバナンス体制	60
III. 成長戦略	19		
IV. マーケット環境	27		

ご挨拶



2023年1月より、大江戸温泉アセットマネジメント株式会社代表取締役社長に就任いたしました桐原健でございます。宜しくお願いいたします。

私は大学卒業後に野村不動産に入社して以来、一貫して不動産ビジネスに携わり、同社の資産運用部門では上場リート、私募リート、私募ファンド、デットファンドの投資・運用業務を担当し、1.2兆円の資産運用の責任者を務め、その後はスターアジア投資顧問株式会社で1,800億円の資産の投資・運用を統括してきました。これまでの1.4兆円の投資運用で培ったノウハウを、本投資法人の運用に活かしていきたいと思っています。

主要略歴

- 1992年 4月 野村不動産株式会社入社
- 2007年 4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社
アセットマネジメント部
- 2009年 4月 同社 事業企画部 副部長
- 2011年 4月 同社 ファンドマネジメント部 副部長
- 2011年 10月 野村不動産投資顧問株式会社 資産運用部長
- 2014年 4月 野村不動産株式会社 金融公共法人部長
- 2016年 10月 同社 法人営業一部長
- 2018年 4月 同社 アセット営業一部長
- 2020年 2月 スターアジア投資顧問株式会社 取締役
- 2022年 9月 ハドソン・ジャパン株式会社入社
大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役
- 2023年 1月 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長



I. 決算サマリー



エグゼクティブサマリー

1口当たり分配金は修正予想比+59円、前期比-117円で着地

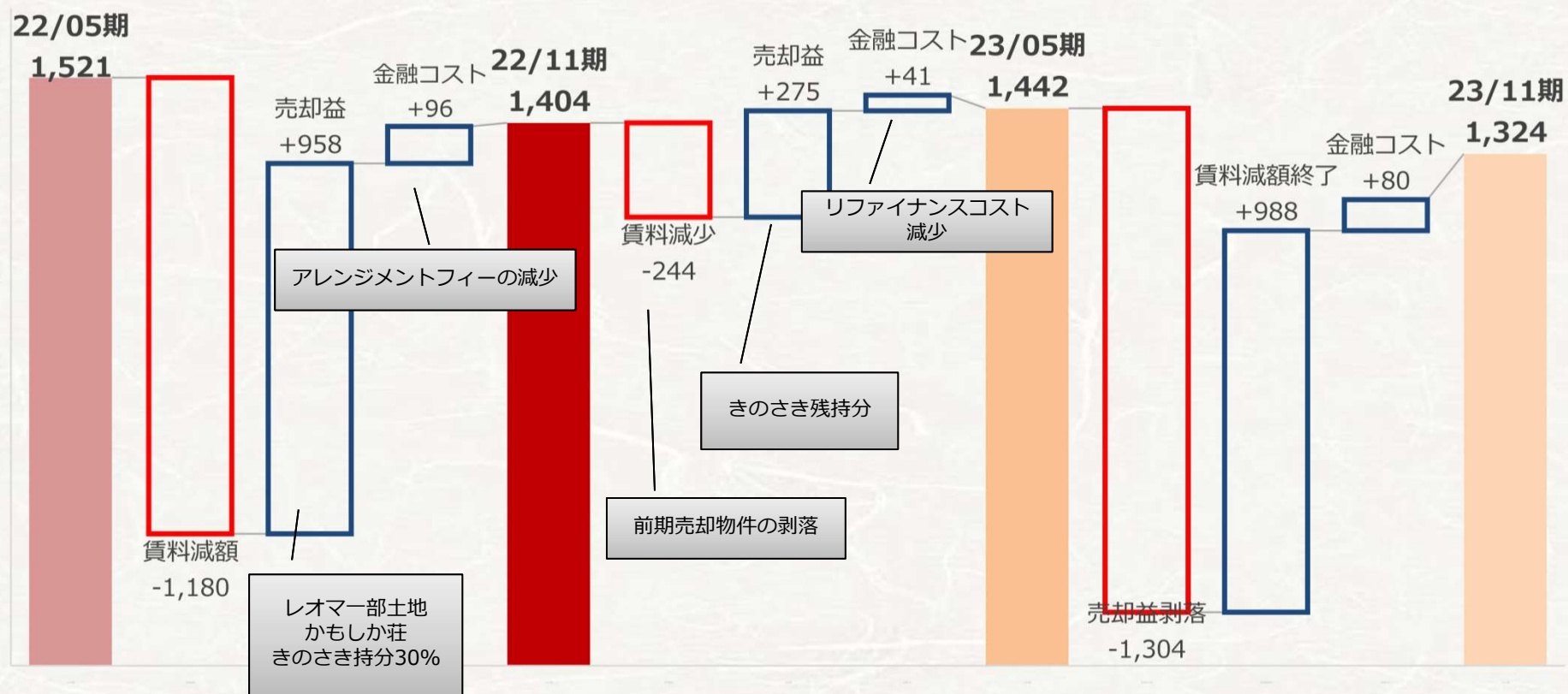
(千円)

	2022/05期	2022/11期	前期比	2022/11期 予想	予想比
分配金 1口当たり (円)	1,521	1,404	-117	1,345	+59
営業収益	1,291,399	1,237,514	-53,885	1,225,213	+12,301
不動産等売却益	16,601	242,124	+225,523	229,329	+12,795
NOI	1,156,414	875,252	-281,162	880,636	-5,384
LTV	34.2%	31.3%	-2.9%	34.0%	-2.7%
平均利率	0.80%	0.85%	+0.5%	0.85%	0
平均残存年数	0.7	0.34	-0.36	-	-

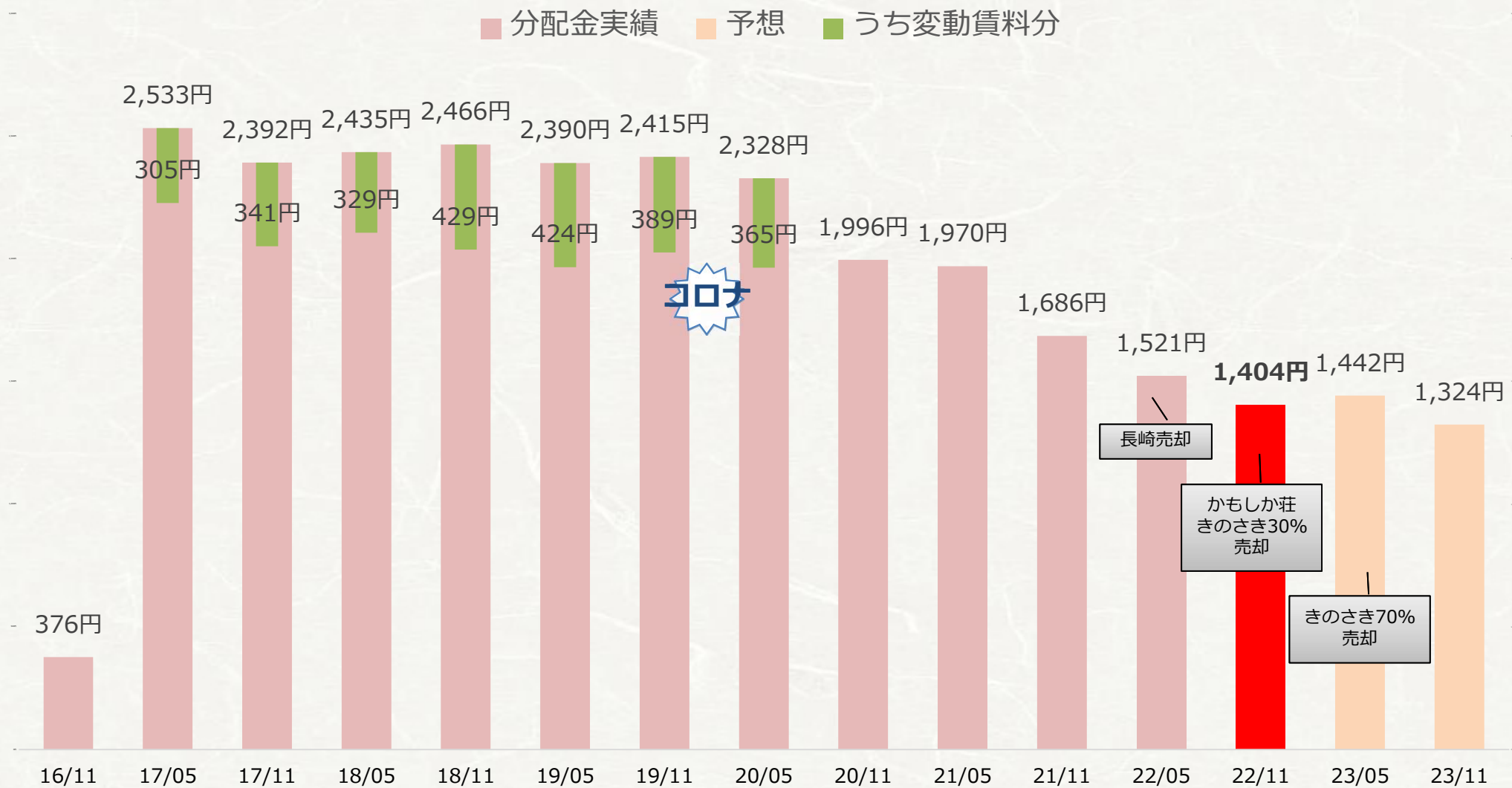
	2022/11期	2023/05期 予想	前期比	2023/11期 予想	前期比
分配金 1口当たり (円)	1,404	1,442	+38	1,324	-118
営業収益	1,237,514	1,207,141	-30,372	1,130,497	-76,643
不動産等売却益	242,124	306,892	+64,767	0	-306,892
NOI	875,252	792,568	-82,684	1,027,884	235,316

分配金サマリー

2022/05期	2022/11期	2023/05期	2023/11期
1,521円	1,404円	1,442円	1,324円



分配金の推移



スポンサー新株主を迎えて：物件売却と賃料減額

- ✦ **かもしか荘ときのさきの2物件を売却：売却価格合計3,777百万円**
 →約20億円の手元資金確保：借換リスクの解消と新規物件取得によるPF多様化とリスク分散
 →期限前弁済1,323百万円：23/05期にはLTV28.3%まで低下
- **22/9月から23/2月まで固定賃料を50%（520百万円）免除**
 →テナントの財務健全性の確保
 →テナントによる既存施設へのバリューアップ投資の実現

手元資金確保

	2022/11期	2023/05期
物件売却		
売却価格合計 3,777百万円	かもしか荘：1,260百万円 きのさき30%：755百万円	きのさき70%：1,762百万円
期限前弁済額合計 1,323百万円	726百万円	597百万円
約2,000百万円の 手元資金確保		

売却益と賃料減額を相殺

	2022/11期	2023/05期
売却益合計：549百万円	242百万円	306百万円
賃料減額合計：520百万円	260百万円	260百万円

スポンサー新株主を迎えて：物件売却概要

大江戸温泉物語 かもしか荘

所在地	栃木県那須塩原市塩原1256番地
売却日	2022/11/30
売却価格	1,260百万円（鑑定価額対比100%）
帳簿価額	1,151百万円
売却損益	110百万円

大江戸温泉物語 きのさき

所在地	兵庫県豊岡市城崎町桃島字菊屋島1232番地1
売却日	2022/11/30 30%共有持分 2023/2/28 70%共有持分
売却価格	2,517百万円（鑑定価額対比95%）
帳簿価額	2,113百万円
売却損益	436百万円



ポートフォリオデータ：運営実績①

- **客室稼働率**：オミクロン株の影響で2022年7月までは想定を下回ったが、8月以降回復傾向、全国旅行支援の支えもあり11月には稼働率は80%台まで回復
- 🦋 **ADR**:コロナ禍以来、全国旅行支援等のキャンペーンのサポートを活かし、値下げによる集客を避け安定した水準を維持
- 🌸 **主な個別物件の直近状況（2022/11客室稼働率）** ※レオマリゾート以外は客室稼働率上位5施設

レオマリゾート（81.7%）：直行バス再開、修学旅行、国内団体旅行も復活

伊勢志摩（89.6%）：関西エリアの集客増加

あたま（87.0%） 土肥（91.0%） あわら（87.4%）:全国旅行支援開始後に大幅増加

鬼怒川観光（89.1%）：修学旅行需要が復活



引き続き盛況なビュッフェ

🦋 運営実績

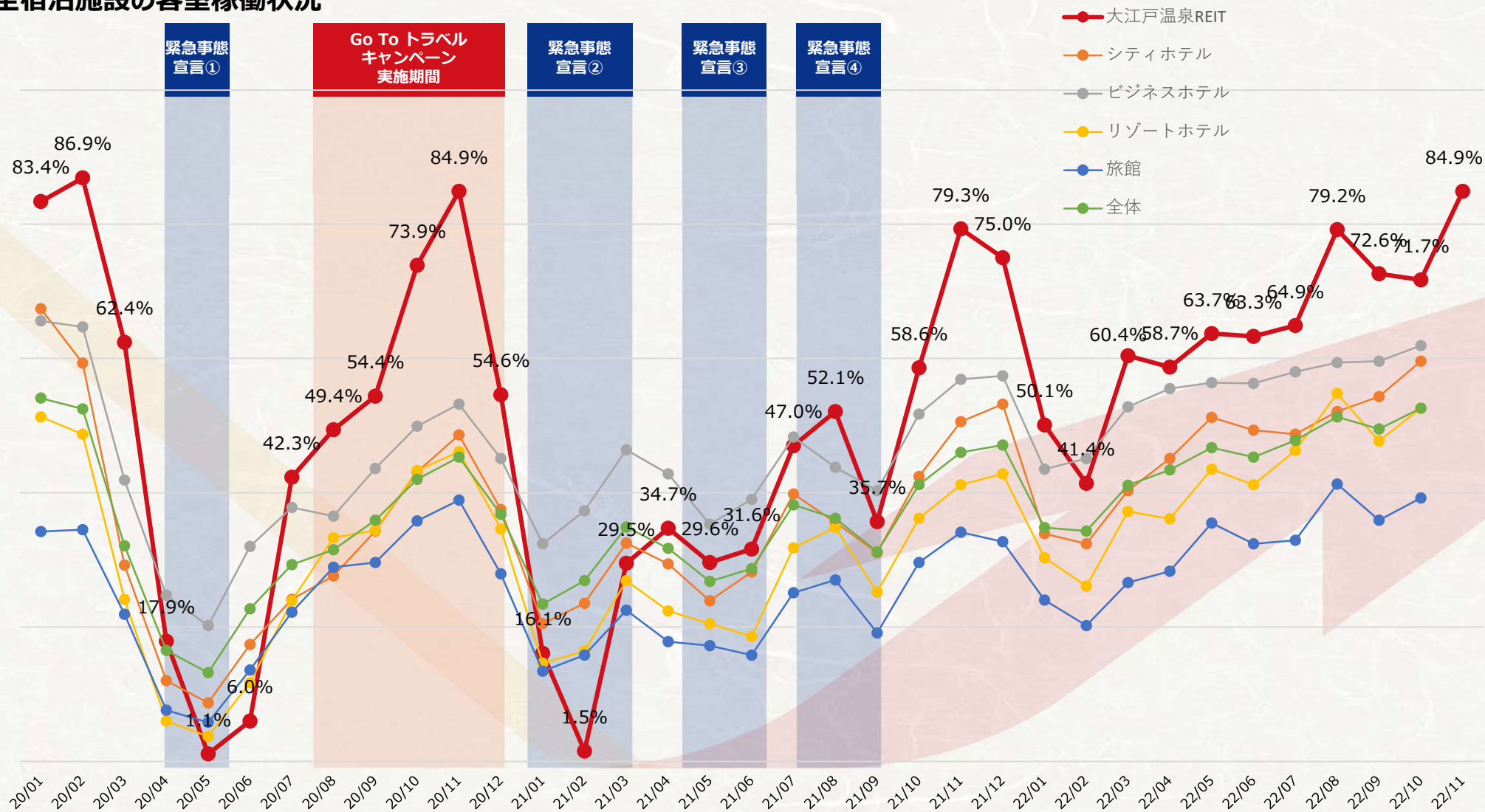
	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	75.0%	50.1%	41.4%	60.4%	58.7%	63.7%	63.3%	64.9%	79.2%	72.6%	71.7%	84.9%	65.6%	50.6%	72.8%	+43.9%
ADR（円）	32,175	32,447	23,564	29,948	28,921	31,249	25,442	32,819	44,910	28,140	29,004	29,360	31,151	27,282	31,932	+17.0%
RevPAR（円）	24,131	16,255	9,755	18,088	16,976	19,905	16,104	21,299	35,568	20,429	20,795	24,926	20,435	13,804	23,246	+68.4%
売上高（百万円）	1,070	721	393	795	727	886	716	943	1,554	877	950	1,113	10,751	3,641	6,154	+69.0%

※2022年11月末に譲渡した「大江戸温泉物語かもしか荘」を除いた稼働率

回復を見せるテナント業績・稼働①

ワクチン3回目接種など進む中で、政府の観光支援策を支えに回復の動き

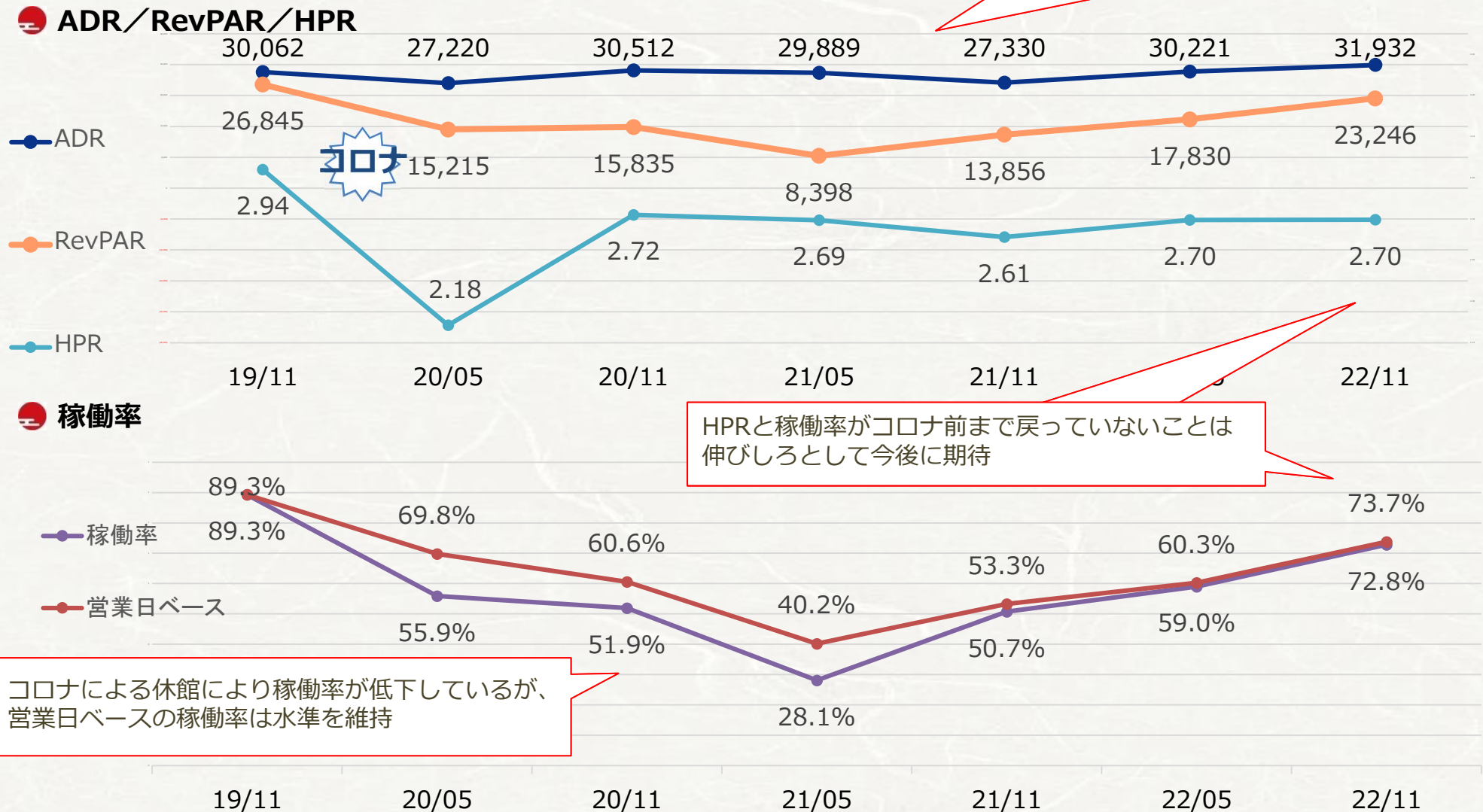
全宿泊施設の客室稼働状況



※2022年11月末に譲渡した「大江戸温泉物語かもしか荘」を除いた稼働率

回復を見せるテナント業績・稼働②

コロナ禍自体は依然継続し見通しは立てがたい部分も



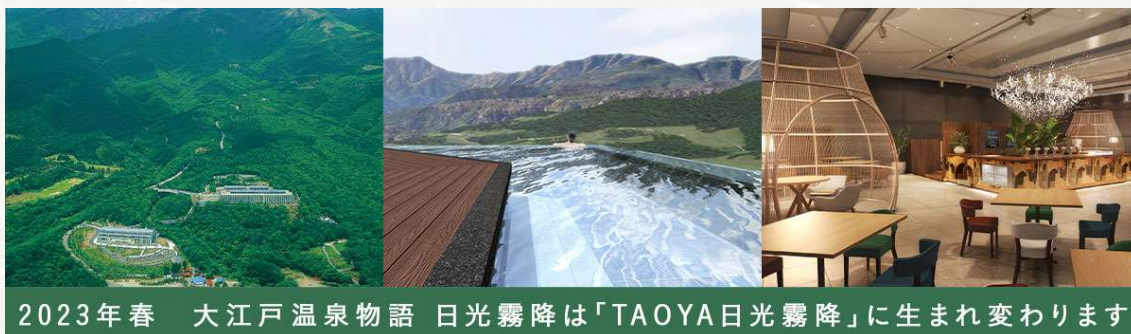
稼働率が低下してもADRを維持
→ブランド力を維持して回復局面に備える

HPRと稼働率がコロナ前まで戻っていないことは
伸びしろとして今後に期待

コロナによる休館により稼働率が低下しているが、
営業日ベースの稼働率は水準を維持

大江戸温泉物語の取組み

- 高単価シリーズ（TAOYAシリーズ）、中単価シリーズ（大江戸温泉物語プレミアムシリーズ）の商品基準を満たす投資を行うことで宿泊料金の向上を狙う。新店投資も積極検討



2023年春 大江戸温泉物語 日光霧降は「TAOYA日光霧降」に生まれ変わります

＜TAOYA＞ブランドコンセプト
「ゆったりと、たおやかに」をブランドコンセプトとする＜TAOYA＞ブランドは、非日常のひと時のご提供を目的に、ハード面の充実のみならず、オールインクルーシブの導入、接客などのソフト面を更に磨き上げ、お客様をおもてなしする温泉リゾートホテルブランドです。

🦋 オペレーション

宿泊単価の向上	稼働率と価格の最適化をした結果、宿泊単価が上昇
顧客満足度向上	バイキング原価を増額して料理のグレードをアップ →食事満足度が向上した結果、宿泊単価が上昇しても総合満足度が向上
集客コスト最適化	コロナ禍で直行バスを停止したが、政府の需要喚起策や無料ラウンジ、フェアバイキングなど様々な集客施策を実施して集客数を維持 →利益率が向上
集客コスト最適化	コロナ禍でオンライン予約率が向上したため、新聞・折込チラシ・会員DMはがきを廃止からオンライン予約をターゲットにTVCM・WEB広告を中心にする事で集客コストの最適化を実施。
ターゲット顧客層の拡大	コロナ前の大江戸のインバウンド比率は3%。Afterコロナに向け、インバウンドの個人客を獲得するため、海外OTAチャネルでの販路を拡大予定 ※2019年は年間の訪日外国人は年間3,180万人となり、人泊数では日本人の観光旅行泊数と同数に匹敵するまでに需要が拡大。
会員の利用促進	入会者数とリピート回数を増加させるため会員システムに5,000万円を投資
人件費の最適化	宿泊人数に応じて変動するモデルワークスケジュールを見直すことで人件費をコロナ前よりも最適化

大江戸温泉物語の取組み

【温泉宿・ホテル総選挙2022】 リゾートホテル部門：全国第1位・第2位を受賞
スポーツ・レジャー部門部門：全国第1位・第2位を受賞

温泉宿・ホテル 総選挙 2022
★★★★★
応援投票結果ランキング

リゾートホテル部門



大江戸温泉物語 TAOYA志摩



大江戸温泉物語 西海橋コラソンホテル

第1位
★★★★★

第2位
★★★

スポーツ・レジャー部門



大江戸温泉物語 ホテルレオマの森



大江戸温泉物語 浦安温泉 浦安万華郷

出典：内閣府等の5省庁が後援するホテル集客企画 https://yado.onsen-ouen.jp/ranking_2022/result



Ⅱ.決算報告

2022/11期

(千円)

項目	2022/05期		2022/11期		前期比	2022/11期 (2022/11/15予想)	予想比
営業収益	構成割合	1,291,399	構成割合	1,237,514	-53,885	1,225,213	+12,301
第一賃料		1,172,269		894,524	-277,744	894,854	-329
固定賃料	100.0%	1,172,269	100.0%	894,524	-277,744	894,854	-329
変動賃料	0.0%	0	0.0%	0	-	0	-
第二賃料		101,888		100,312	-1,576	100,456	-144
その他収入		640		552	-88	572	-19
賃貸事業損益		715,424		434,006	-281,418	439,218	-5,212
不動産等売却益		16,601		242,124	+225,523	229,329	+12,795
営業利益		554,645		505,197	-49,448	489,374	+15,822
経常利益		354,835		327,925	-26,910	313,015	+14,910
当期純利益		353,824		327,030	-26,794	312,015	+15,015
利益超過分配金総額		4,236		3,294	-941	4,471	-1,176
分配金総額		357,962		330,427	-27,535	316,541	+13,885
発行済投資口数 (口)		235,347		235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金 (円)		1,521		1,404	-117	1,345	+59
(うち1口当たり利益超過分配金)		18		14	-4	19	-5
1口当たりFFO (円)		3,306		2,235	-1,071	2,226	+9
NOI		1,156,414		875,252	-281,162	880,636	-5,384
減価償却費		440,990		441,246	+256	441,417	-171
資本的支出		207,379		169,991	-37,388	-	-

主な変動要因 (予想比)

	(千円)
売却に伴う未払固都税等賃貸事業費用増加	-5,212
賃貸事業損益	-5,212
不動産等売却益 (きのさき簿価変動)	+12,795
その他販管費 (仕入れ控除対象外消費税等) の減少	+8,240
営業利益	+15,822
営業外費用の増加 (アレンジメントフィー等)	-1,507
経常利益	+14,910

主な変動要因 (前期比)

	(千円)
賃料の減少 (賃料減額等)	-279,320
公租公課の増加 (かもしか荘売却等)	-3,142
賃貸事業損益	-281,418
不動産等売却益増加 (レオマー部土地・かもしか荘・きのさき(共有持分30%))	+225,523
販管費の減少 (投資主総会費費用剥落等)	+6,446
営業利益	-49,448
営業外費用の減少 (アレンジメントフィー等)	+22,496
経常利益	-26,910

主な財務指標等

	(百万円)
総資産額	33,166
有利子負債額	10,389
負債総額	12,219
純資産額	20,947
LTV (帳簿価額ベース)	31.3%
1口当たりNAV	110,654円

2023/05期:業績予想

(千円)

項目	2022/11期 (実績)		2023/05期 (予想)		前期比	2023/05期 (2022/11/15予想)		予想比
営業収益	構成割合	1,237,514	構成割合	1,207,141	-30,372	1,206,122	+1,019	
第一賃料		894,524		807,854	-86,670	807,854	-	
固定賃料	100.0%	894,524	100.0%	807,854	-86,670	807,854	-	
変動賃料	0.0%	0	0.0%	0	-	-	-	
第二賃料		100,312		91,874	-8,437	90,740	+1,133	
その他収入		552		520	-32	634	-114	
賃貸事業損益		434,006		375,571	-58,434	362,968	+12,603	
不動産等売却益		242,124		306,892	+64,767	306,892	-	
営業利益		505,197		512,884	+7,687	492,686	+20,198	
経常利益		327,925		345,053	+17,127	323,407	+21,646	
当期純利益		327,030		344,053	+17,022	322,407	+21,646	
利益超過分配金総額		3,294		-4,706	-8,001	4,471	-9,178	
分配金総額		330,427		339,370	+8,943	326,661	+12,708	
発行済投資口数(口)		235,347		235,347	-	235,347	-	
1口当たり分配金(円)		1,404		1,442	+38	1,388	+54	
(うち1口当たり利益超過分配金)		14		-20	-34	19	-39	
1口当たりFFO(円)		2,235		1,929	-306	1,839	+90	
NOI		875,252		792,568	-82,684	780,284	+12,283	
減価償却費		441,246		416,996	-24,249	417,315	-319	
資本的支出		169,991		164,000	-5,991	-	-	

主な変動要因(予想比)

(千円)

第二賃料新規更新	+1,133
物件登記費用減少	+10,007
賃貸事業損益	+12,603
運用報酬の減少	+963
その他販管費(仕入れ控除対象外消費税等)の減少	+7,405
営業利益	+20,198
リファイコストの減少	+937
経常利益	+21,646

主な変動要因(前期比)

(千円)

売却に伴う損益の減少(かもしか荘)	-18,601
売却に伴う損益の減少(きのさき)	-38,834
賃貸事業損益	-58,434
売却益(Net)増加	+64,767
その他営業外費用の減少(運用報酬等)	+1,354
営業利益	+7,687
リファイコストの減少	+9,539
経常利益	+17,127

主な財務指標等

(百万円)

総資産額	33,955
有利子負債額	9,598
負債総額	11,423
純資産額	22,532
LTV(帳簿価額ベース)	28.3%

2023/11期:業績予想

(千円)

項目	2023/05期 (予想)	2023/11期 (予想)	前期比
営業収益	構成割合 1,207,141	構成割合 1,130,497	-76,643
第一賃料	807,854	1,040,324	+232,470
固定賃料	100.0% 807,854	100.0% 1,040,324	+232,470
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-
第二賃料	91,874	89,652	-2,222
その他収入	520	520	-
賃貸事業損益	375,571	612,818	+237,247
不動産等売却益	306,892	-	-306,892
営業利益	512,884	462,474	-50,410
経常利益	345,053	313,397	-31,655
当期純利益	344,053	312,397	-31,655
利益超過分配金総額	-4,706	-706	+4,000
分配金総額	339,370	311,599	-27,770
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	1,442	1,324	-118
(うち1口当たり利益超過分配金)	-20	-3	+17
1口当たりFFO (円)	1,929	3,091	+1,162
NOI	792,568	1,027,884	+235,316
減価償却費	416,996	415,066	-1,930
資本的支出	164,000	156,000	-8,000

主な変動要因 (前期比)

(千円)

賃料の増加 (減賃期間の終了)	+232,470
賃貸事業損益	+237,247
不動産等売却益の剥落	-306,892
営業利益	-50,410
営業外費用の減少 (アレンジメントフィー等)	+18,755
経常利益	-31,655

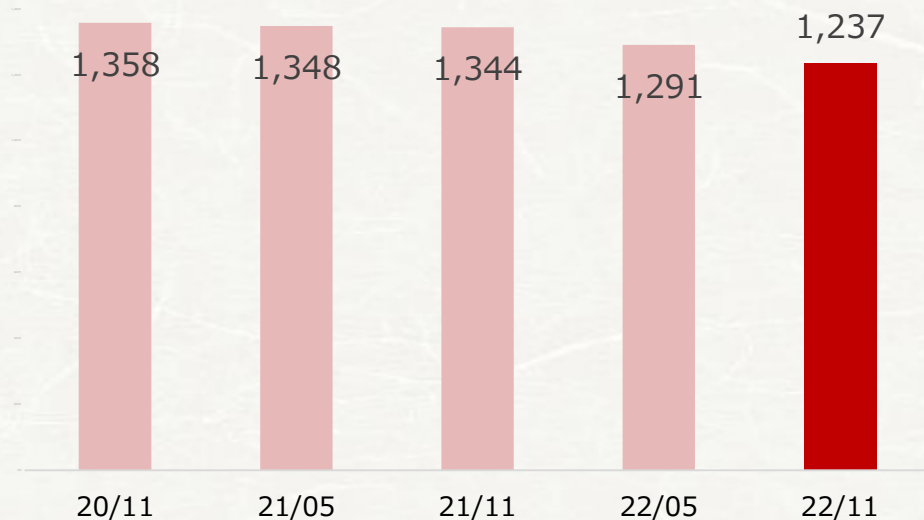
主な財務指標等

(百万円)

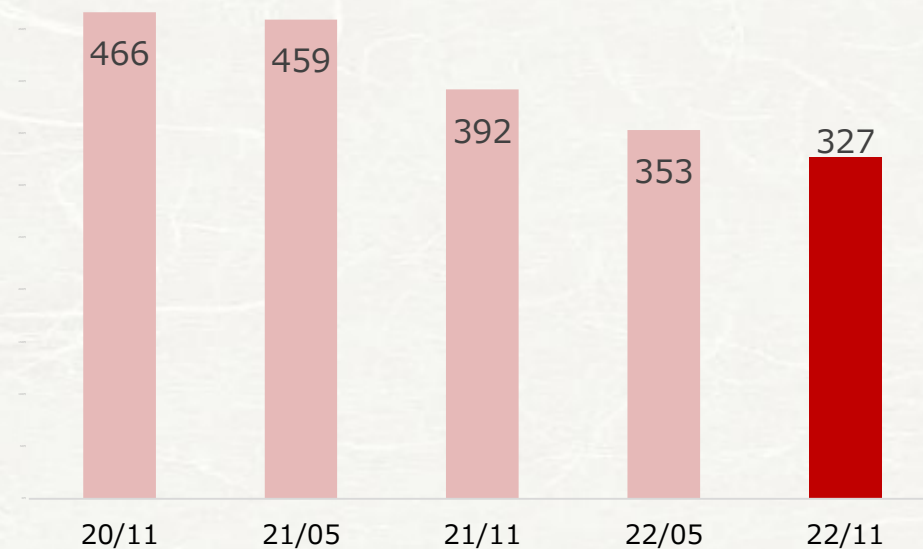
総資産額	33,550
有利子負債額	9,450
負債総額	13,224
純資産額	20,326
LTV (帳簿価額ベース)	28.2%

決算ハイライト

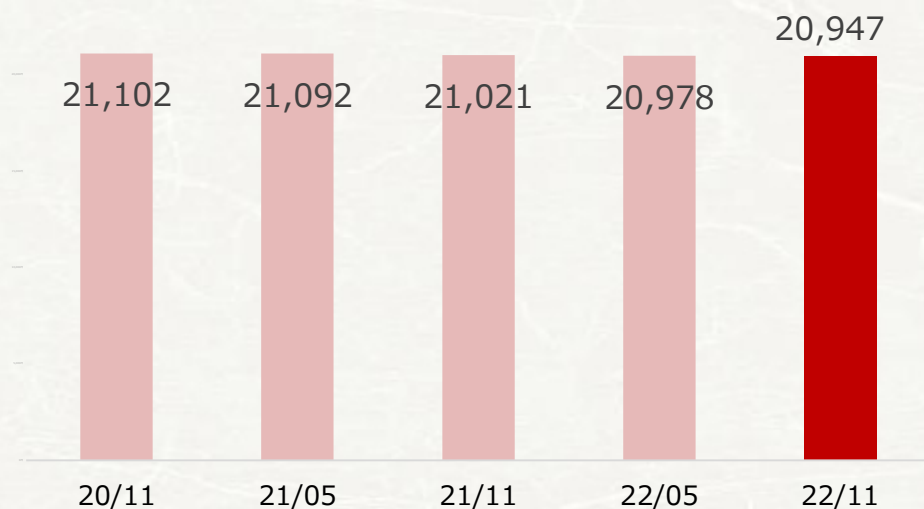
● 営業収益 (百万円)



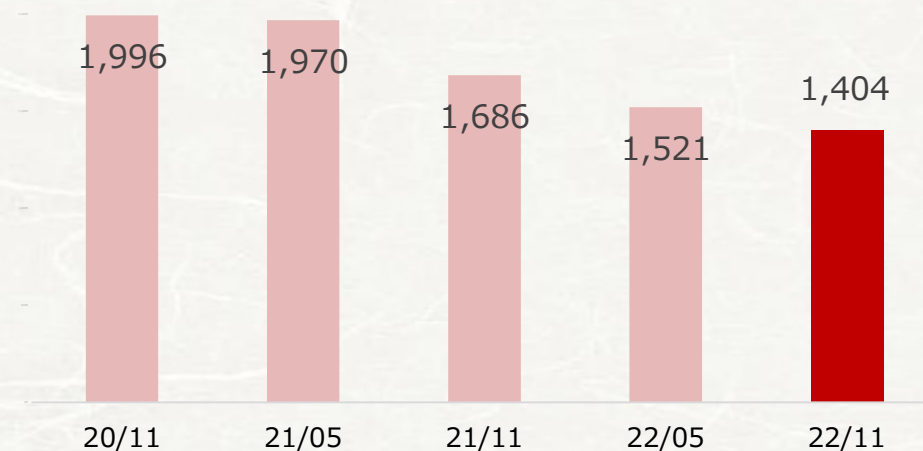
● 当期純利益 (百万円)



● 純資産額 (百万円)



● 1口あたり分配金



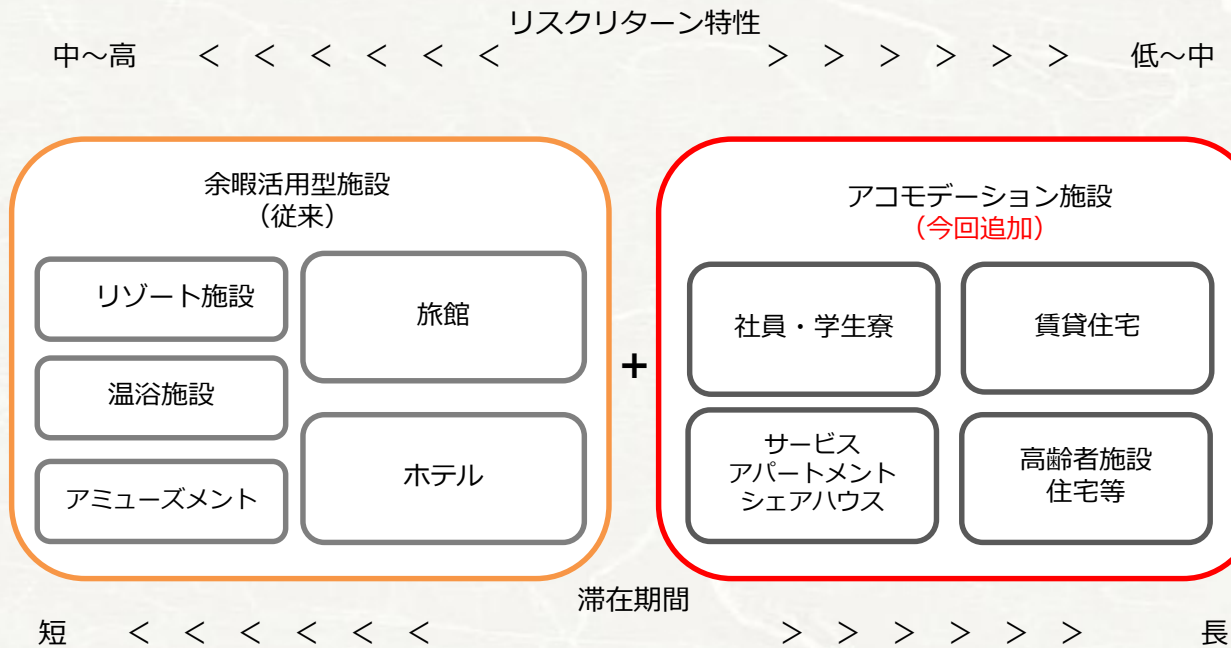


Ⅲ.成長戦略



外部成長：規約変更

投資主総会での決議を前提に、余暇活用型施設にアコモデーション施設を付加することで、投資機会の拡大を狙う



＜規約変更案＞ ※変更は下線部の追加です。

第12条（投資方針）

旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温泉施設（温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいう。以下同じ。）及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）並びにアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下同じ。）とする。

AUM成長イメージ

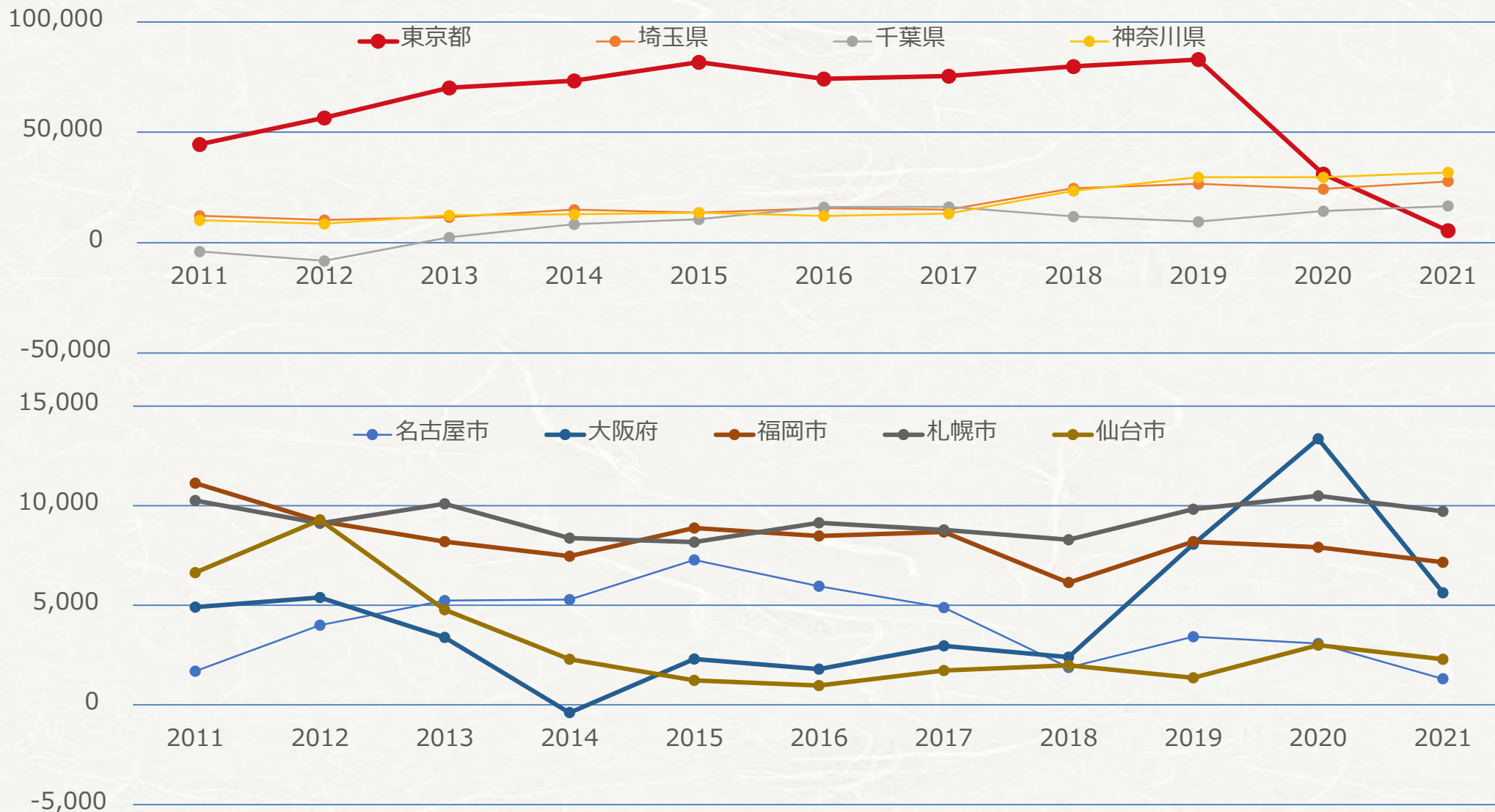


※上記は2023年1月23日時点の目標であり、その実現を保証するものではありません。

外部成長：アコモデーション施設的环境

今後も安定的な運用が見込めるアコモデーション施設を付加することで安定性の向上を目指す。

大都市圏・政令指定都市の安定した転入超過数



外部成長：大江戸温泉物語ホテルズ&リゾートのスポンサー紹介



ローン・スター・ファンドの投資実績

不動産ファンド投資実績：

- 2000年より本格的に不動産への投資活動を開始し、これまでに総額約2兆円の投資を行なってまいりました
- 投資対象としては、一棟あたり数億円の小規模な物件から、1,000億円を超える都心大規模ビルまで幅広い投資実績を有しております
- 直近においては、2022年に大江戸温泉物語、かぼちゃの馬車への投資を実行しております



GEキャピタルリアルエステート保有の不動産資産（日本全国の主にオフィスビル群）の一括取得
2015年



あべのniniプロジェクト高層複合ビルの取得
2021年



全国38か所の温泉旅館・ホテル及び温浴施設を運営する大江戸温泉ホテル&リゾートへ投資
2022年



日本全国の不動産に投資するシンガポール上場のSaizen REITの全保有不動産の一括取得
2016年



天王洲アイルの高層オフィスビルの取得
2016年



シェアハウス「かぼちゃの馬車」約1,200棟を取得（個人の救済策として債務免除実行）
「Tokyo β」にブランド変更し、管理体制を刷新
2020年、2021年、2022年



ハドソン・ジャパン（株）

ローン・スター・ファンドの投資活動をサポート
デュー・ディリジェンス、アセットマネジメント等を行う



日本の温泉を身近にする



内部成長：新賃料体系

現状

- 安定性重視の固定賃料と、アップサイドを得られる変動賃料の組み合わせを基本とする

新賃料体系

大江戸温泉物語グループの中期経営計画の遂行により、
一定のGOP数値を達成した施設について、新賃料体系に移行する基本協定書を締結

背景

- テナントにとって、コロナ禍のような危機時における高い固定賃料負担は財務を圧迫、オペレーションの自由度が低下

概要

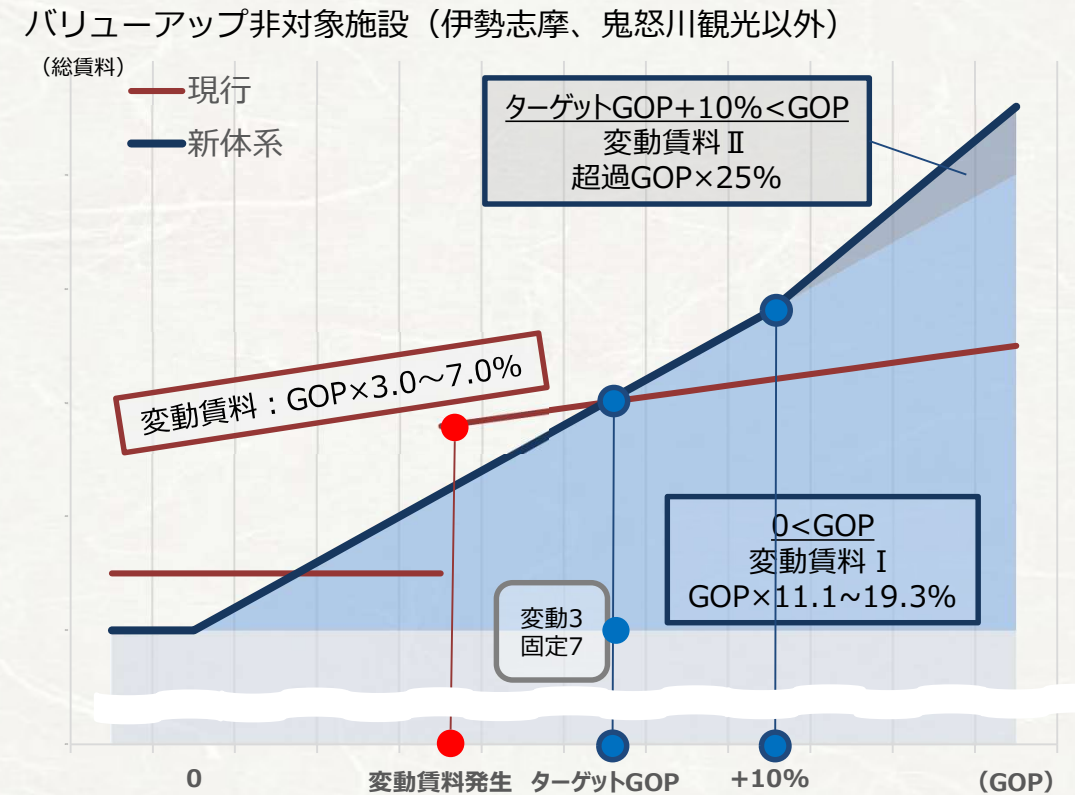
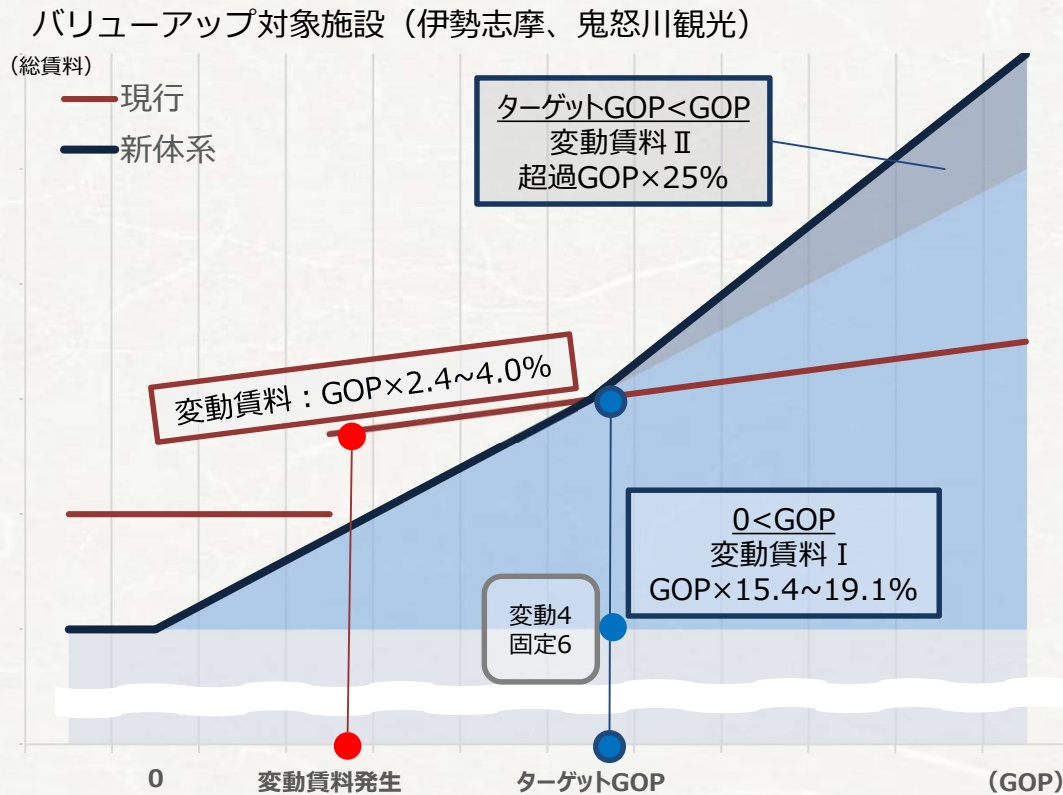
移行タイミング テナント事業計画において各物件に定めたターゲット GOP を達成した翌計算期間から

変動賃料Ⅰ 現行に比べて構成比を高くすることで賃料収入増加の可能性をさらに高める

変動賃料Ⅱ コロナ危機の反転や宿泊・温泉需要の再拡大が到来したときなど、
テナントの事業計画上の想定を上回るような業績が実現した場合は、よりアップサイドを享受できる

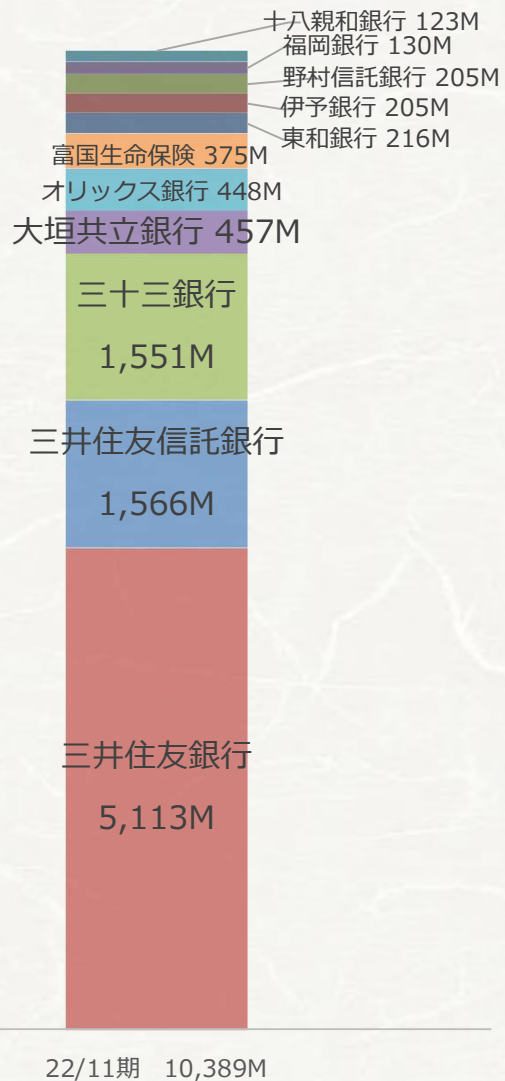
固定賃料 現行より引き下げて中長期的なテナントオペレーションの継続と賃貸借の安定化を図る

内部成長：新賃料体系イメージ



借入の状況

借入先の分散状況

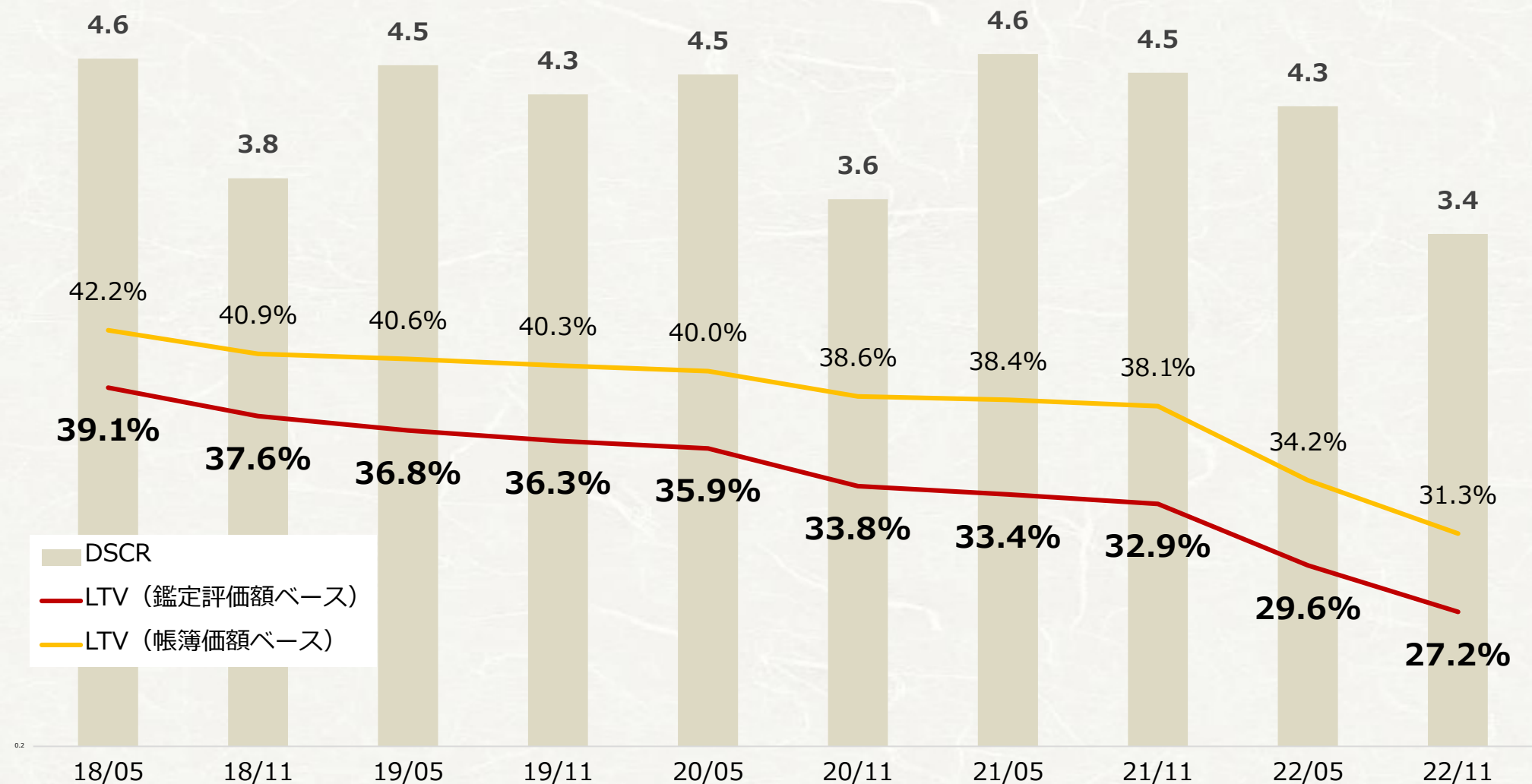


借入金一覧

	借入先	借入額 (百万円)	金利摘要	借入日返済日
短期	株式会社三井住友銀行	210	円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/05/31 23/02/28
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三十三銀行	3,136	円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/05/31 23/02/28
	株式会社三井住友銀行	1,142	円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/08/31 23/05/31
長期	株式会社三井住友銀行	73	3ヶ月円Tibor+1.25% 有担保・無保証	16/09/01 23/05/31
	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	2,780	3ヶ月円Tibor+0.80% 有担保・無保証	19/05/31 23/05/31
	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行 株式会社大垣共立銀行 富国生命保険相互会社	3,046	円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/02/28 23/02/28
合計		10,389		
23/02/28返済額		6,393		
23/05/31返済額		3,996		

財務リスク軽減への取組

健全な財務指標



(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。



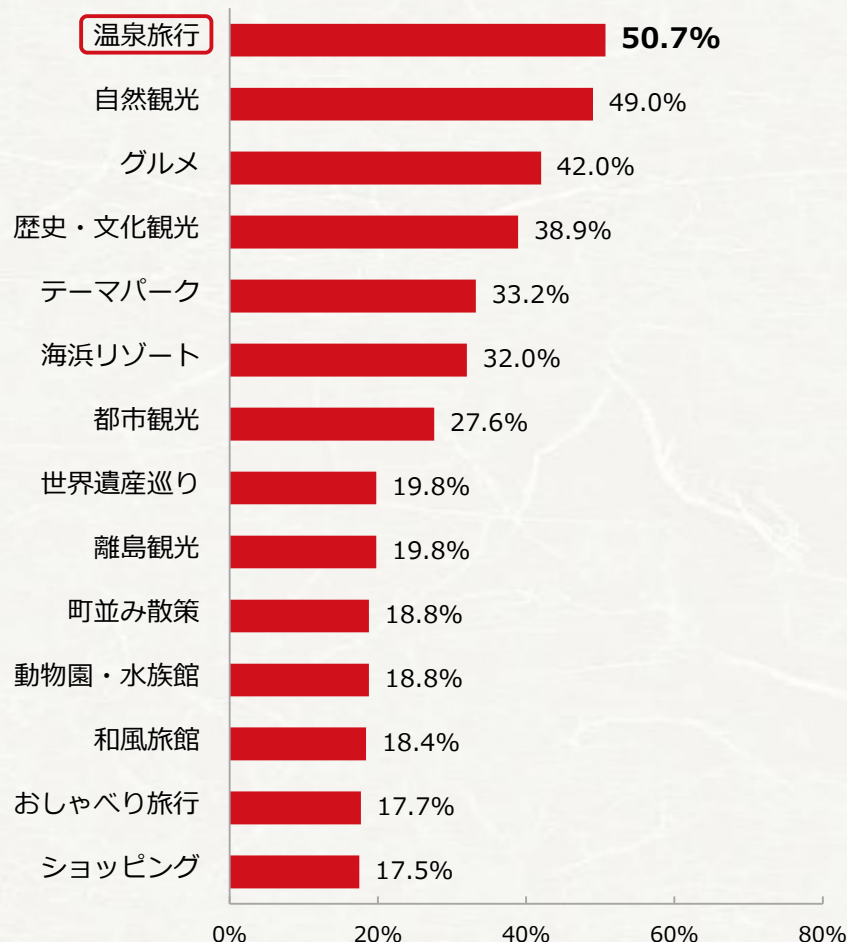
IV.マーケット環境



安定した温泉・温浴関連マーケット

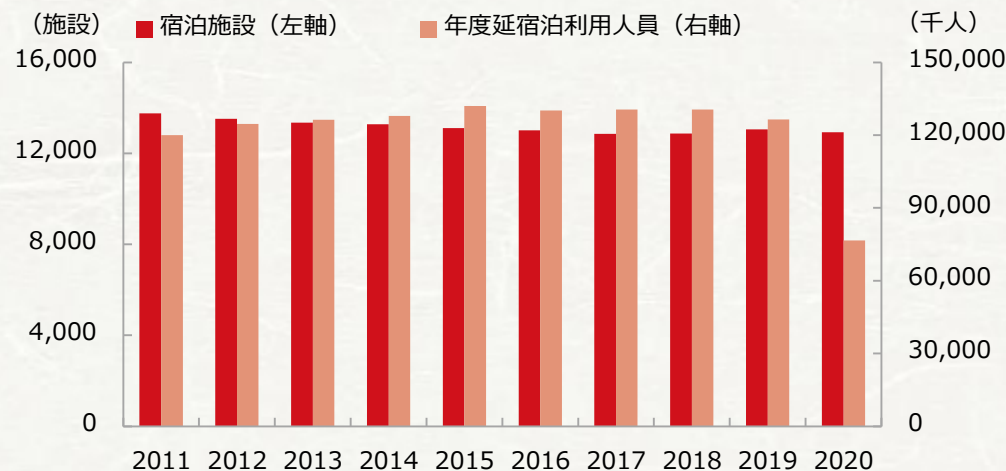
スポンサー運営物件を中心とする、ポートフォリオの安定基盤を形成する温泉・温浴関連施設のマーケット。

🦋 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2021」より）

🌸 宿泊施設数及び年度延べ宿泊利用人数の推移

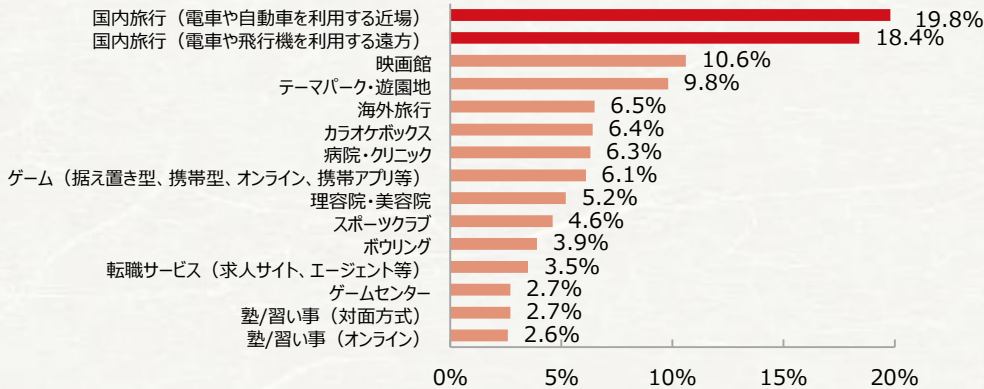


出所：環境省自然環境局「温泉利用状況」

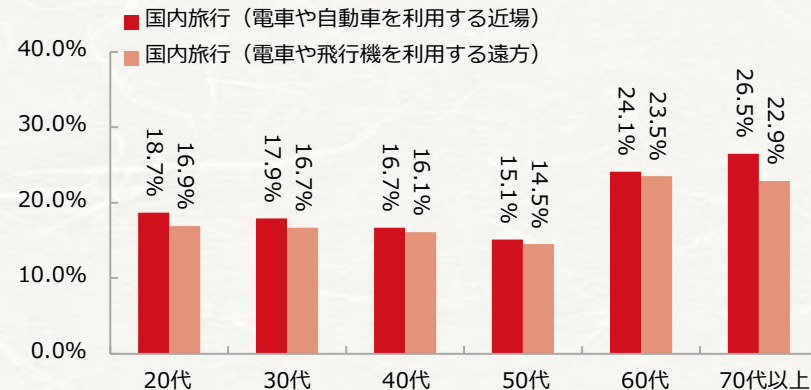
- 旅行年報による行ってみたい旅行タイプでのトップに「温泉旅行」
- 環境省の温泉利用状況調査における宿泊利用人数は2011年度以降安定的に推移するもコロナにより一時的に低下している

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

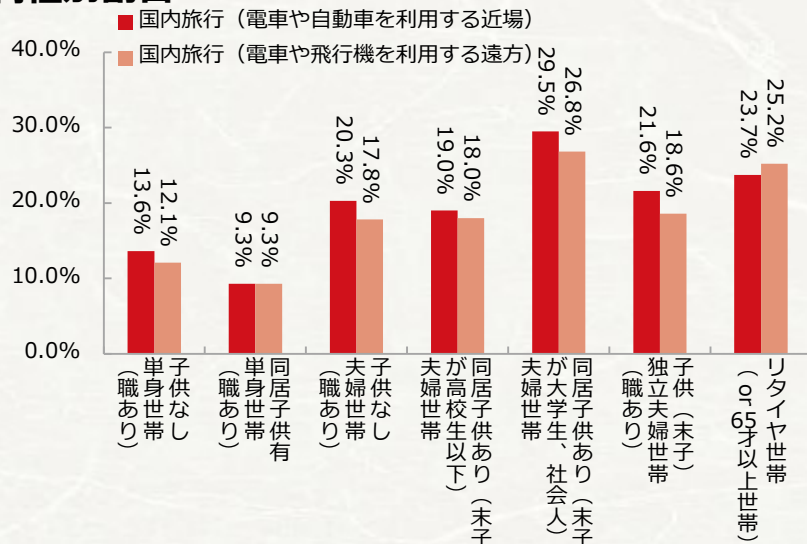
🌸 コロナ前と比べて、コロナ影響が落ち着いた際の利用頻度が「増加する」と回答した割合



🇯🇵 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

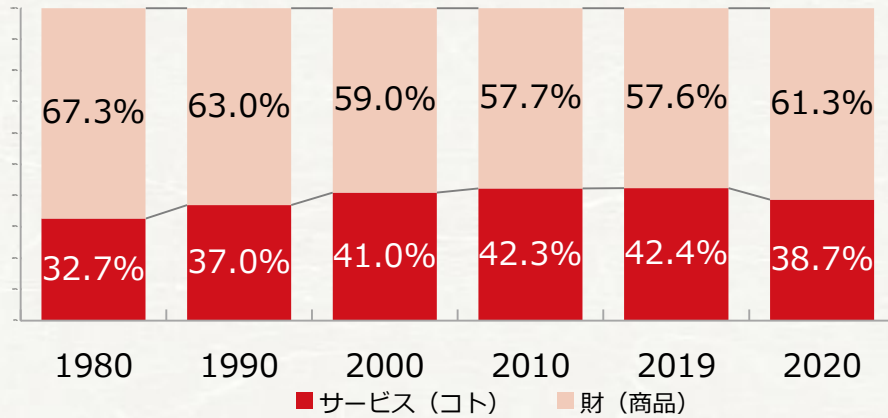
- 他のレジャーと比べて、アフターコロナで利用頻度が「増加する」と回答した割合で国内旅行が圧倒的な上位
- どの年代も国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した割合が高いが、中でも本投資法人のターゲットとする高齢者層が特に高い傾向
- 属性別の観点でも、本投資法人のターゲットとする同居子供有の夫婦世帯、もしくはリタイヤ世帯が高い割合で「増加する」と回答

「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

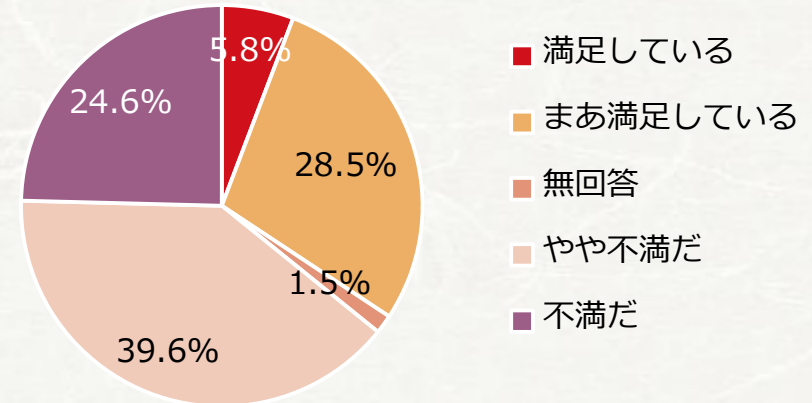


今後の生活の力点



出所：内閣府「国民生活に関する世論調査」(2021年6月調査)

現在の生活の各面での満足度 ~レジャー・余暇生活



内閣府「国民生活に関する世論調査」(令和3年9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
- ・ 「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



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）

省エネ効果のある様々な工事を実施

レオマ：レオマワールドパロットシアター空調更新

多目的ホール空調更新

温浴棟給湯循環ラインポンプN O.1

温浴棟R-6 濾過システム更新(5F露天上段左右)

温浴棟R-10濾過システム更新(4F冷水)

鬼怒川：1階ロビー／貸切風呂「日光」脱衣所 空調機更新

伊香保：露天ボイラー／窯風呂ボイラー 更新

君津：温水ヒーター更新工事（2基）

ボイラー室給湯循環二次ポンプ更新

幸雲閣：旧館3階4階GHP更新工事

2階レストランポーター룸空調機更新

きのさき：女子更衣室A C更新

伊勢志摩：レストラン等 共有部エアコン更新（約6基）

東山：1Fロビー系統空調機更新工事

土肥：レストランバックヤードエアコン新設工事

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

■ 働き方の多様化

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%（2022年11月30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

部長以上の役職者及び従業員は上場リートや不動産ファンド、金融機関などの経験者等であり、スポンサー出身者はなし

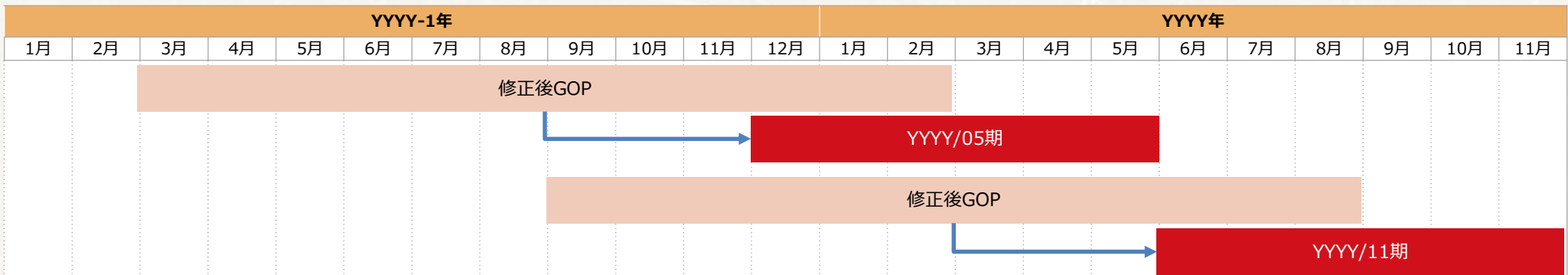
賃料体系

大江戸温泉物語グループとの賃貸借条件



- 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が、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。

ポートフォリオデータ：一覧

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	31.4/31.7 (注3)	241	66.7%	9,697	8,700	232	4.8%	2.9%	2.0/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	42.7	83	81.3%	3,656	3,810	80	4.4%	1.5%	14.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	32.1	73	70.4% (注4)	2,657	2,800	54	4.1%	1.9%	12.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	48.9	76	81.6%	3,000	3,450	69	4.6%	2.3%	13.1%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	48.2	64	72.7%	1,910	2,010	40	4.2%	0.9%	15.4%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	41.3	95	74.1%	1,901	2,000	48	5.1%	2.7%	15.5%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	39.1	40	80.2%	1,299	1,370	26	4.1%	1.9%	1.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	26.7	41	78.7%	819	829	16	3.9%	1.7%	4.8%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	57.0	98	48.6% (注4)	1,040	1,210	30	5.9%	1.5%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	41.3	172	78.1%	3,870	6,110	128	6.6%	3.3%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	54.1	103	78.4% (注4)	1,458	1,710	78	7.5%	5.3%	11.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	58.2	123	80.7%	1,230	1,460	37	6.1%	1.3%	4.6%
合計 / 平均			41.6	1,209	72.8%	32,543	35,459	843	5.0%	2.4%	(注5) 2.9%

(注1) 客室稼働率については、本投資法人の2022年11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。また、きのさき以外は3ヵ月間50%の固定賃料減額を反映しています。

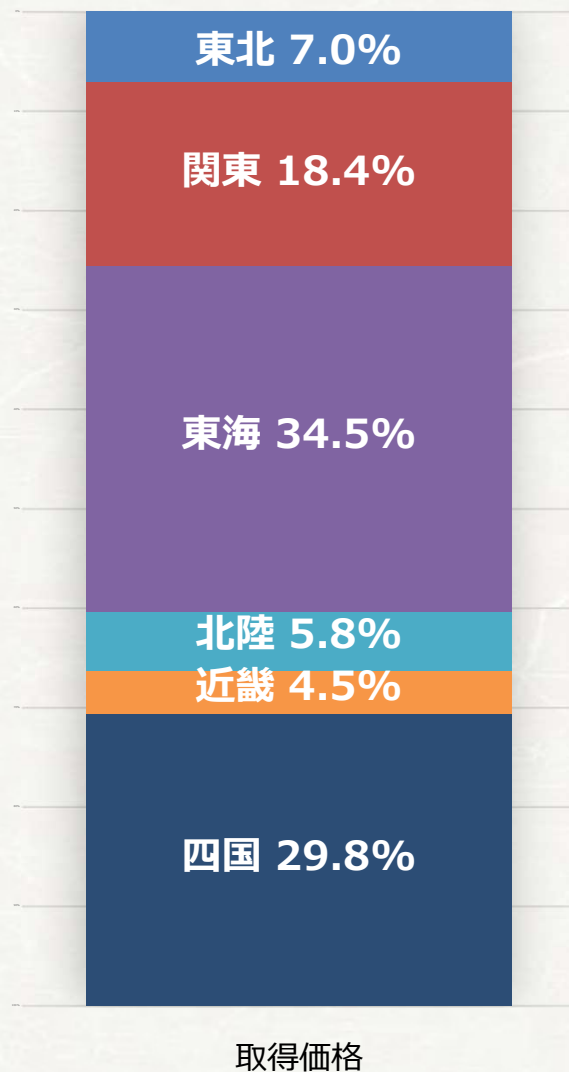
(注3) 大江戸温泉物語 レオマリゾートの築年数及びPMLについては、左側にホテルレオマの森、右側にニューレオマワールドの数値を記載しています。

(注4) 保有していない区分または持分を含む全体の数値を記載しています。

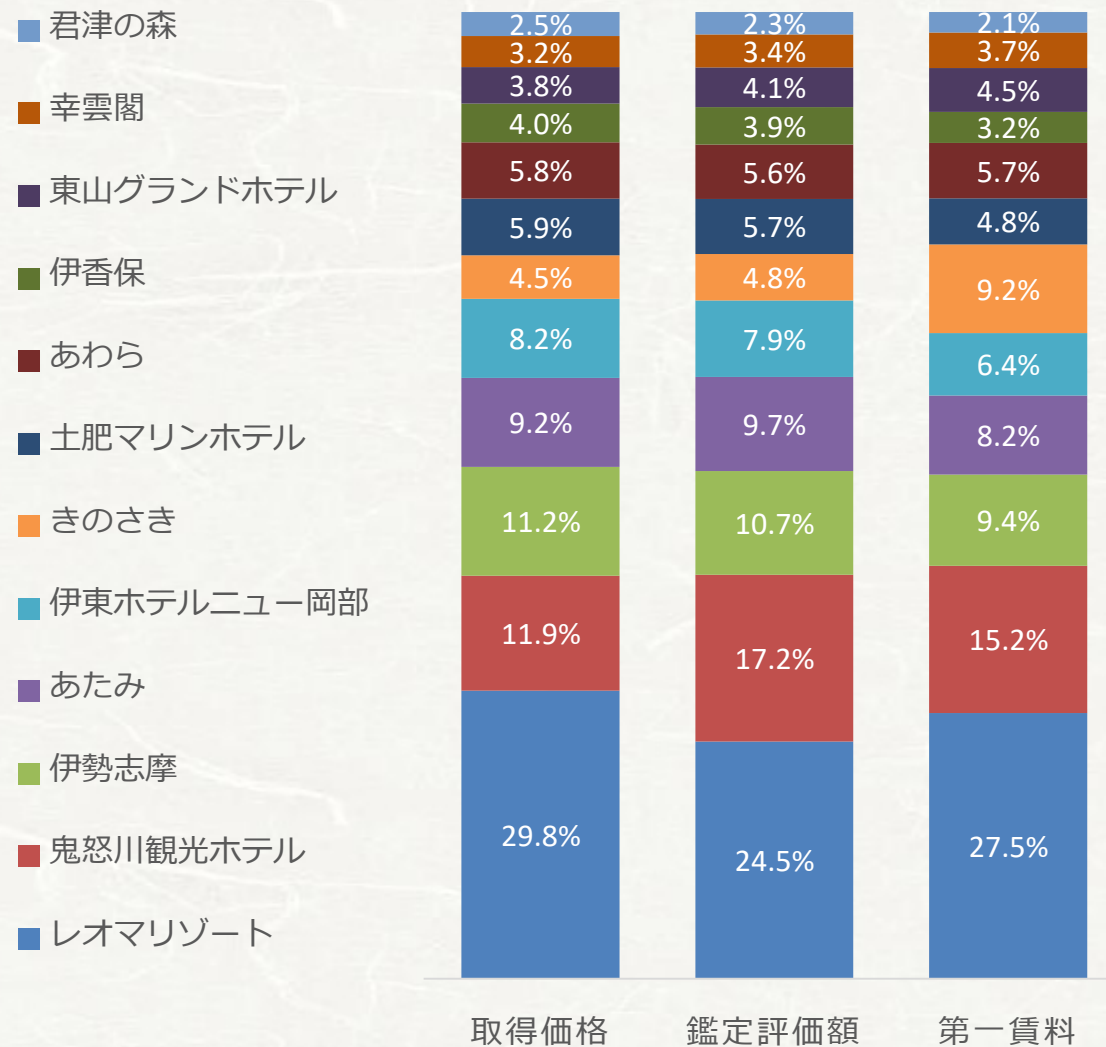
(注5) 2022年11月末に譲渡した「大江戸温泉物語かもしか荘」を含んで算出されたPML値を記載しています

ポートフォリオデータ：投資比率

地域別投資比率



施設別投資比率



ポートフォリオデータ：鑑定評価

賃料減額の影響で全体で-285百万円、ER再取得により、伊東・伊香保はCAPEX減により賃料減額分を相殺、あたまは前回鑑定でマイナスした遵法性工事の是正によりプラス

(百万円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額			含み損益	直接還元法			DCF法					
				価格時点 22/05	価格時点 22/11	増減		還元利回り			割引率			最終還元利回り		
								価格時点 22/05	価格時点 22/11	前回比	価格時点 22/05	価格時点 22/11	前回比	価格時点 22/05	価格時点 22/11	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697	9,383	8,750	8,700	-50	-683	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	3,164	3,830	3,810	-20	+645	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	2,501	2,800	2,800	-	+298	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.3%	5.3%	-
S-4	大江戸温泉物語 あたま	3,000	2,729	3,420	3,450	+30	+720	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.2%	5.2%	-
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,723	2,020	2,010	-10	+286	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	1,803	2,020	2,000	-20	+196	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,227	1,370	1,370	-	+142	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	816	859	829	-30	+12	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	956	1,220	1,210	-10	+253	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,430	6,130	6,110	-20	+2,679	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	1,458	1,493	1,855	1,710	-145	+216	5.4%	-	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	-	-
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,143	1,470	1,460	-10	+316	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		32,543	30,373	35,744	35,459	-285	+5,085	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※きのさきは持分70%の数値、また2/28全売却が決まっているため直接還元法はなく、DCF法、割引率のみ

ポートフォリオデータ：運営実績

当期後半の新型コロナウイルス感染者数減少と、県民割等の観光支援策により全施設で大きく回復

物件番号	物件名	客室稼働率 (%)			ADR (円)			RevPAR (円)			売上高 (百万円)		
		前年同期平均	22/11平均	増減率	前年同期平均	22/11平均	増減率	前年同期平均	22/11平均	増減率	前年同期	22/11	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)	37.8	66.7	+76.5%	33,196	35,243	+6.2%	12,548	23,507	+87.3%	672	1,273	+89.3%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	63.2	81.3	+28.6%	29,078	33,633	+15.7%	18,377	27,343	+48.8%	318	476	+49.8%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	48.4	70.4	+45.5%	24,530	32,646	+33.1%	11,872	22,982	+93.6%	265	501	+89.4%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	61.7	81.6	+32.3%	25,552	33,330	+30.4%	15,765	27,197	+72.5%	246	427	+73.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	52.9	72.7	+37.4%	28,347	34,307	+21.0%	14,995	24,941	+66.3%	192	317	+65.1%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	59.7	74.1	+24.1%	26,913	29,485	+9.6%	16,067	21,848	+36.0%	312	424	+35.8%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	76.8	80.2	+4.4%	26,610	33,421	+25.6%	20,436	26,803	+31.2%	167	224	+33.6%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	70.8	78.7	+11.2%	24,325	28,690	+17.9%	17,222	22,579	+31.1%	167	220	+31.6%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	37.2	48.6	+30.6%	22,928	26,250	+14.5%	8,529	12,757	+49.6%	200	305	+51.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	42.9	78.1	+82.1%	25,596	30,861	+20.6%	10,980	24,102	+119.5%	396	854	+115.5%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	56.6	78.4	+38.5%	30,956	34,738	+12.2%	17,521	27,234	+55.4%	368	582	+58.0%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	57.0	80.7	+41.6%	24,193	27,578	+14.0%	13,790	22,255	+61.4%	331	545	+64.4%
	合計	50.6	72.8	+43.9%	27,282	31,932	+17.0%	13,804	23,246	+68.4%	3,641	6,154	+69.0%

物件番号	物件名	入場者数 (人)			売上高 (百万円)		
		前年同期	22/11	増減率	前年同期	22/11	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)	224,189	303,087	+35.2%	881	1,215	+37.8%

(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。

ポートフォリオデータ：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 669,420㎡(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：211,089.59㎡)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。



ポートフォリオデータ：物件紹介②

S-1：大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ホテルレオマの森〉

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	70.7%	37.3%	22.9%	44.5%	37.8%	62.6%	51.2%	63.7%	80.8%	61.0%	61.7%	81.7%	56.6%	37.8%	66.7%	+76.5%
ADR (円)	34,526	36,114	22,383	32,138	32,714	32,603	25,338	39,163	54,403	28,599	28,587	28,869	34,223	33,196	35,243	+6.2%
RevPAR (円)	24,409	13,470	5,125	14,301	12,365	20,409	12,973	24,946	43,957	17,445	17,638	23,585	19,370	12,548	23,507	+87.3%
売上高 (百万円)	213	118	42	127	105	184	127	221	388	153	165	216	2,066	672	1,273	+89.3%

S-2：大江戸温泉物語 伊勢志摩

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	84.6%	66.0%	62.4%	78.6%	80.0%	80.3%	82.7%	74.9%	78.8%	84.2%	78.2%	89.6%	78.4%	63.2%	81.3%	+28.6%
ADR (円)	33,969	30,543	23,337	32,857	30,602	31,877	27,096	34,066	47,413	30,780	31,441	31,428	32,342	29,078	33,633	+15.7%
RevPAR (円)	28,737	20,158	14,562	25,825	24,481	25,597	22,408	25,515	37,361	25,916	24,586	28,159	25,356	18,377	27,343	+48.8%
売上高 (百万円)	84	59	38	75	68	74	64	74	107	73	74	83	876	318	476	+49.8%

S-3：伊東ホテルニュー岡部

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	79.0%	59.9%	56.8%	76.3%	71.7%	59.9%	56.0%	63.4%	76.4%	73.5%	69.6%	83.6%	68.9%	48.4%	70.4%	+45.5%
ADR (円)	31,588	31,953	22,248	29,293	27,400	31,966	24,924	32,243	47,936	27,709	29,513	30,741	31,020	24,530	32,646	+33.1%
RevPAR (円)	24,954	19,139	12,636	22,350	19,645	19,147	13,957	20,442	36,623	20,366	20,541	25,699	21,372	11,872	22,982	+93.6%
売上高 (百万円)	93	71	42	83	71	70	51	75	131	72	76	93	934	265	501	+89.4%

ポートフォリオデータ：物件紹介③

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 2,066㎡
(鉱泉地持分含)
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、越前ガニで有名な三国漁港等が近く、芦原温泉を中心として観光業が盛んです。
- 本施設が位置する「芦原温泉」は、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。



ポートフォリオデータ：物件紹介④

S-4：大江戸温泉物語 あたみ

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	90.5%	71.6%	68.0%	88.2%	42.9%	74.7%	80.0%	73.3%	83.6%	86.8%	78.9%	87.0%	77.2%	61.7%	81.6%	+32.3%
ADR (円)	33,404	30,191	25,463	31,492	32,667	32,694	26,156	34,088	48,806	29,175	30,274	30,911	32,298	25,552	33,330	+30.4%
RevPAR (円)	30,230	21,616	17,314	27,775	14,014	24,422	20,924	24,986	40,801	25,323	23,886	26,892	24,934	15,765	27,197	+72.5%
売上高 (百万円)	79	56	41	71	35	63	54	65	106	64	64	71	776	246	427	+73.3%

S-5：大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	77.6%	48.3%	46.1%	70.2%	72.2%	65.4%	58.9%	64.1%	87.7%	70.1%	64.4%	91.0%	68.1%	52.9%	72.7%	+37.4%
ADR (円)	29,797	30,802	22,073	28,241	26,835	30,170	24,318	38,966	55,528	26,645	27,149	27,394	31,505	28,347	34,307	+21.0%
RevPAR (円)	23,122	14,877	10,175	19,825	19,374	19,731	14,323	24,977	48,698	18,678	17,483	24,928	21,454	14,995	24,941	+66.3%
売上高 (百万円)	50	32	19	42	40	42	30	53	102	39	38	53	546	192	317	+65.1%

S-6：大江戸温泉物語 あわら

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	70.2%	53.1%	42.8%	62.4%	58.3%	59.8%	55.5%	69.0%	83.8%	71.3%	77.2%	87.4%	66.1%	59.7%	74.1%	+24.1%
ADR (円)	30,774	29,992	23,316	27,028	26,038	28,653	22,882	32,189	42,172	25,867	24,880	26,049	28,818	26,913	29,485	+9.6%
RevPAR (円)	21,603	15,925	9,979	16,865	15,180	17,134	12,699	22,210	35,340	18,443	19,207	22,766	19,048	16,067	21,848	+36.0%
売上高 (百万円)	71	52	29	54	47	55	40	71	114	58	64	74	737	312	424	+35.8%

ポートフォリオデータ：物件紹介⑤

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㎡
延床面積 5,177㎡

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一つで、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㎡
延床面積 8,660㎡

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。



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。



ポートフォリオデータ：物件紹介⑥

S-8：大江戸温泉物語 伊香保

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	94.7%	78.7%	67.1%	71.9%	88.4%	86.2%	80.4%	77.8%	79.6%	81.2%	78.9%	83.7%	80.8%	76.8%	80.2%	+4.4%
ADR (円)	35,583	32,675	24,611	32,104	31,952	33,444	29,383	31,195	42,203	30,258	33,022	34,262	32,783	26,610	33,421	+25.6%
RevPAR (円)	33,697	25,715	16,513	23,082	28,245	28,828	23,623	24,269	33,593	24,569	26,054	28,677	26,488	20,436	26,803	+31.2%
売上高 (百万円)	46	35	21	31	38	40	33	34	46	33	37	39	438	167	224	+33.6%

S-9：大江戸温泉物語 君津の森

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	89.1%	84.8%	77.4%	78.1%	82.4%	80.2%	72.9%	75.2%	84.2%	82.3%	74.3%	83.5%	80.4%	70.8%	78.7%	+11.2%
ADR (円)	27,070	27,100	22,274	26,721	28,863	30,015	25,147	28,833	38,920	26,144	25,555	26,386	27,886	24,325	28,690	+17.9%
RevPAR (円)	24,119	22,980	17,240	20,869	23,783	24,072	18,332	21,682	32,770	21,516	18,987	22,032	22,420	17,222	22,579	+31.1%
売上高 (百万円)	39	37	25	34	37	40	29	35	51	34	33	36	435	167	220	+31.6%

S-11：大江戸温泉物語 幸雲閣

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	66.4%	40.4%	31.8%	47.7%	34.0%	41.5%	42.4%	31.8%	42.0%	41.5%	58.0%	76.7%	46.3%	37.2%	48.6%	+30.6%
ADR (円)	28,358	30,839	24,346	25,703	24,614	28,120	24,621	26,945	30,756	26,489	25,639	24,651	26,743	22,928	26,250	+14.5%
RevPAR (円)	18,829	12,458	7,742	12,260	8,368	11,669	10,439	8,568	12,917	10,992	14,870	18,907	12,382	8,529	12,757	+49.6%
売上高 (百万円)	75	49	28	48	32	46	41	34	51	42	60	75	586	200	305	+51.9%

ポートフォリオデータ：物件紹介⑦

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。



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㎡
延床面積	10,602㎡

■ 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。



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㎡(注)
延床面積	16,665㎡(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。



ポートフォリオデータ：物件紹介⑧

S-12：鬼怒川観光ホテル

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	66.7%	37.5%	25.6%	50.0%	59.0%	46.9%	64.9%	67.7%	91.8%	80.3%	74.8%	89.1%	63.0%	42.9%	78.1%	+82.1%
ADR (円)	31,476	32,889	21,831	27,324	27,299	31,439	24,372	28,107	37,871	28,375	32,523	31,082	30,262	25,596	30,861	+20.6%
RevPAR (円)	20,994	12,333	5,588	13,662	16,106	14,744	15,817	19,028	34,765	22,785	24,327	27,694	19,065	10,980	24,102	+119.5%
売上高 (百万円)	128	75	31	82	93	88	92	113	204	131	147	165	1,354	396	854	+115.5%

S-13：大江戸温泉物語 きのさき

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	85.4%	54.0%	51.7%	81.6%	75.4%	79.5%	71.6%	73.3%	83.5%	81.0%	75.6%	85.3%	75.0%	56.6%	78.4%	+38.5%
ADR (円)	34,922	37,776	27,212	35,260	30,587	32,015	27,372	33,915	48,277	31,528	30,698	34,702	34,003	30,956	34,738	+12.2%
RevPAR (円)	29,823	20,399	14,068	28,772	23,062	25,451	19,598	24,859	40,311	25,537	23,207	29,600	25,502	17,521	27,234	+55.4%
売上高 (百万円)	107	73	44	99	79	91	69	89	140	88	86	108	1,079	368	582	+58.0%

S-14：大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
客室稼働率	65.5%	43.5%	32.2%	40.3%	68.3%	71.9%	80.7%	66.4%	80.3%	85.3%	86.4%	85.4%	67.3%	57.0%	80.7%	+41.6%
ADR (円)	30,191	33,070	23,071	26,548	27,676	29,610	25,084	27,469	33,919	25,263	27,008	26,767	28,070	24,193	27,578	+14.0%
RevPAR (円)	19,775	14,385	7,428	10,698	18,902	21,289	20,242	18,239	27,236	21,549	23,334	22,859	18,891	13,790	22,255	+61.4%
売上高 (百万円)	81	59	27	43	75	87	80	75	110	85	99	94	919	331	545	+64.4%

ポートフォリオデータ：物件紹介⑨

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>

	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	累計	前年同期 累計	22/11 累計	増減
入場者数（人）	84,229	28,753	9,650	27,267	32,945	56,982	38,162	48,142	95,689	32,723	41,702	46,669	542,913	224,189	303,087	+35.2%
売上高（百万円）	312	113	30	108	132	236	130	209	391	133	168	181	2,149	881	1,215	+37.8%

財務指標

財務指標等	2022/05期	2022/11期	計算式等
経常利益	354百万円	327百万円	
当期純利益	353百万円	327百万円	
減価償却費	440百万円	441百万円	
資本的支出	207百万円	169百万円	
総資産額	34,760百万円	33,166百万円	
純資産額	20,978百万円	20,947百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,138円	89,006円	
期末投資口価格	70,700円	64,000円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	357百万円	330百万円	
1口当たり分配金	1,521円	1,404円	
分配金利回り	4.3%	4.4%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	778百万円	526百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	3,306円	2,235円	
FFO倍率	10.7倍	14.3倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	23.4倍	23.1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	0.7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)	1.0%	1.0%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	2.0%	2.0%	
ROE (自己資本利益率)	1.7%	1.6%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	3.4%	3.1%	
NAV	26,303百万円	26,040百万円	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	111,763円	110,654円	
NAV倍率	0.6倍	0.6倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	11,874百万円	10,389百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	34.2%	31.3%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	29.6%	27.1%	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)

	2022/05期	2022/11期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,078,429	2,667,035
前払費用	180,239	101,550
その他	6,433	4,829
流動資産合計	2,265,102	2,773,414
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,880,675	24,648,005
減価償却累計額	-4,403,860	-4,611,639
建物（純額）	21,476,814	20,036,366
構築物	29,989	50,849
減価償却累計額	-3,199	-4,337
構築物（純額）	26,789	46,511
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	-150	-168
機械及び装置（純額）	449	431
工具、器具及び備品	16,314	16,702
減価償却累計額	-4,310	-5,173
工具、器具及び備品（純額）	12,004	11,528
土地	10,657,384	9,946,436
建設仮勘定	-	6,790
有形固定資産合計	32,173,441	30,048,064
無形固定資産		
借地権	300,798	325,013
無形固定資産合計	300,798	325,013
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	13
長期前払費用	11,250	10,125
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	21,359	20,228
固定資産合計	32,495,599	30,393,307
資産合計	34,760,701	33,166,721

(千円)

	2022/05期	2022/11期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	169,075	117,571
短期借入金	5,119,741	4,489,185
1年内返済予定の長期借入金	6,754,582	5,900,601
未払金	85,321	91,180
未払費用	3,251	4,275
未払法人税等	1,012	886
未払消費税等	117,571	77,895
前受金	230,392	313,919
その他	6,138	5,716
流動負債合計	12,487,085	11,001,233
固定負債		
預り敷金及び保証金	1,155,461	1,096,069
資産除去債務	139,909	122,106
固定負債合計	1,295,371	1,218,175
負債合計	13,782,457	12,219,408
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	-28,648	-32,884
出資総額控除額合計	-28,648	-32,884
出資総額（純額）	20,624,375	20,620,138
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（-）	353,869	327,173
剰余金合計	353,869	327,173
投資主資本合計	20,978,244	20,947,312
純資産合計	20,978,244	20,947,312
負債純資産合計	34,760,701	33,166,721

損益計算書

(千円)

	2022/05期	2022/11期
営業収益		
賃貸事業収入	1,274,798	995,389
不動産等売却益	16,601	242,124
営業収益合計	1,291,399	1,237,514
営業費用		
賃貸事業費用	559,373	561,383
資産運用報酬	113,160	110,320
資産保管手数料	1,637	1,544
一般事務委託手数料	16,612	15,038
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	42,369	40,429
営業費用合計	736,753	732,317
営業利益	554,645	505,197
営業外収益		
受取利息	13	13
未払分配金戻入	554	596
営業外収益合計	567	609
営業外費用		
支払利息	54,234	49,339
融資関連費用	134,905	126,206
営業外費用合計	200,377	177,881
経常利益	354,835	327,925
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	354,835	327,925
法人税、住民税及び事業税	1,014	889
法人税等調整額	-2	6
法人税等合計	1,011	895
当期純利益	353,824	327,030
前期繰越利益	45	143
当期末処分利益又は当期末処理損失 (-)	353,869	327,173

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
- 長期的には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

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(2022年11月末現在)
本社所在地	東京都中央区銀座7丁目16番21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	1,254人(2022年2月末日現在) ※グループ合算の数値

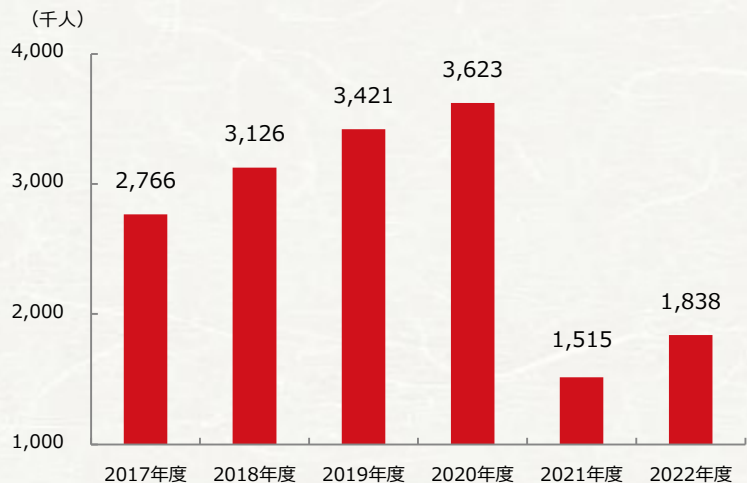
業績・財務	連結売上高	24,761百万円
	連結総資産	69,272百万円
	連結純資産	16,695百万円(2022年2月期) ※グループ合算の数値
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開 ■ 高品質のサービスをお手頃な価格で提供する大江戸モデルのホテル・旅館を中心に37施設(2022年2月末日現在)の温泉。温浴関連施設を運営 	

運営施設数の推移



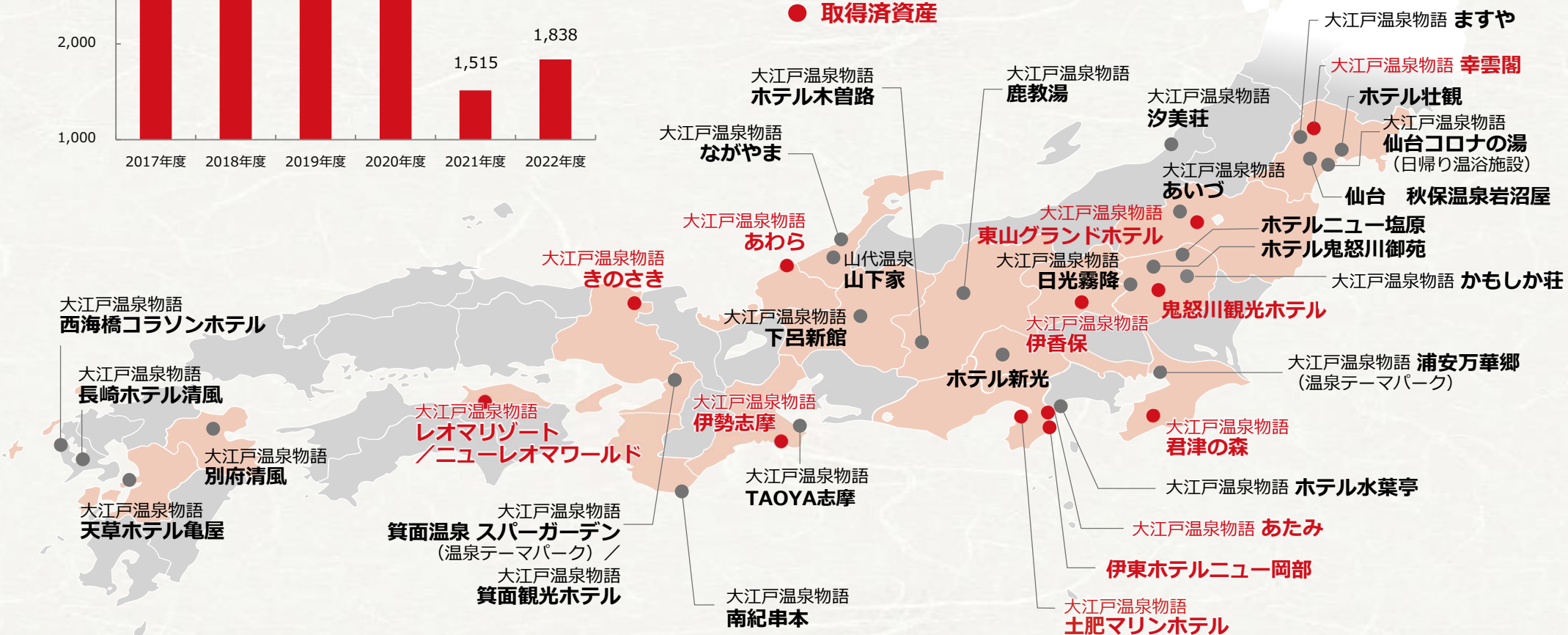
大江戸温泉物語グループについて②

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

● 取得済資産



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



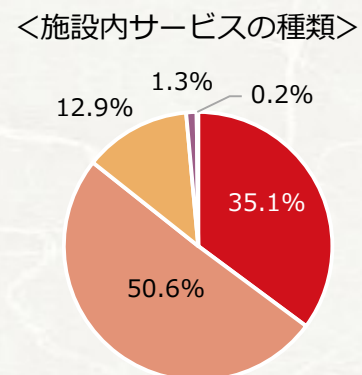
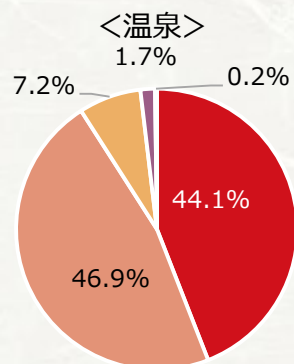
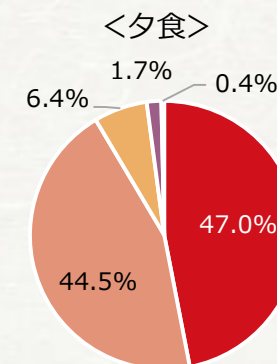
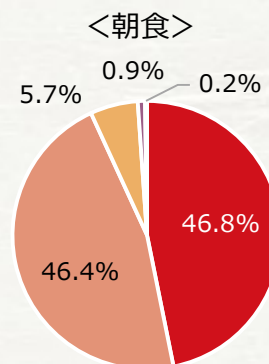
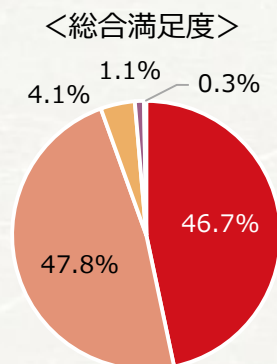
シニア層を中心とする
幅広い顧客層からの
継続的な支持



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、高い顧客満足度を維持。

● 宿泊者アンケート (2022年6月1日～ 2022年11月30日)



■ 大変満足 ■ 満足 ■ どちらでもない ■ 不満 ■ 大変不満足

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”～

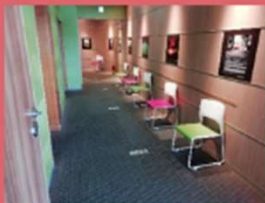
温泉旅は古くから日本人の癒しとして親しまれてきました。このような時代だからこそ、大江戸温泉物語グループは、ほっとひと息つける空間やサービスの提供を約束します。

- 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。

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。

- レストラン前に2m間隔の足跡ステッカーを設置
- 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し、お料理や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



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。

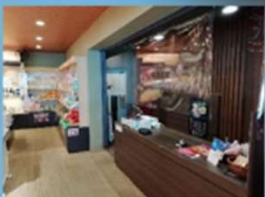
- スリッパは袋に入れて保管
- 浴場の混雑時間を事前にお客様にお知らせし、空いている時間を選んでご入浴できるようご案内
- 脱衣所内の24時間換気。窓がある場合は開放し、換気強化
- サウナの利用人数を制限等



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。

- 売店前に飛沫防止シールドを設置
- 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



お客様へのお願い

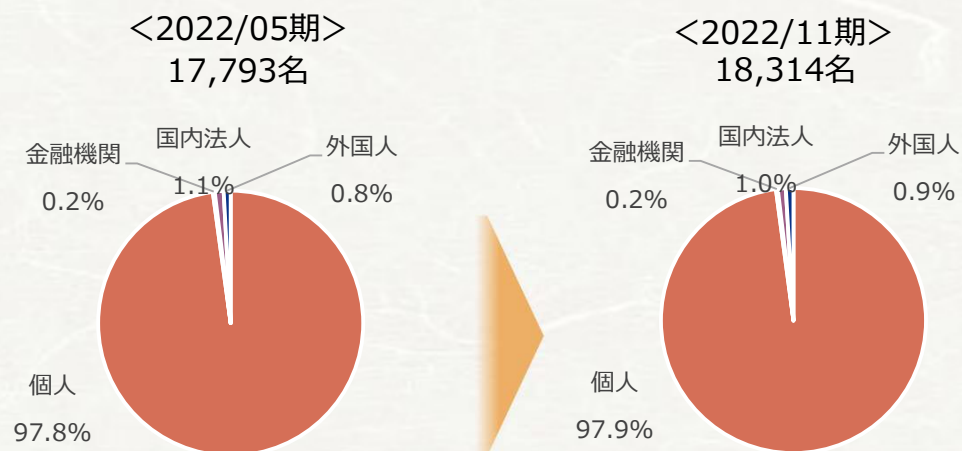
大江戸温泉物語での体験を素晴らしいものにするために一人ひとりのお客様にお願いです。

- アルコール手指消毒を各所に設置
- 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

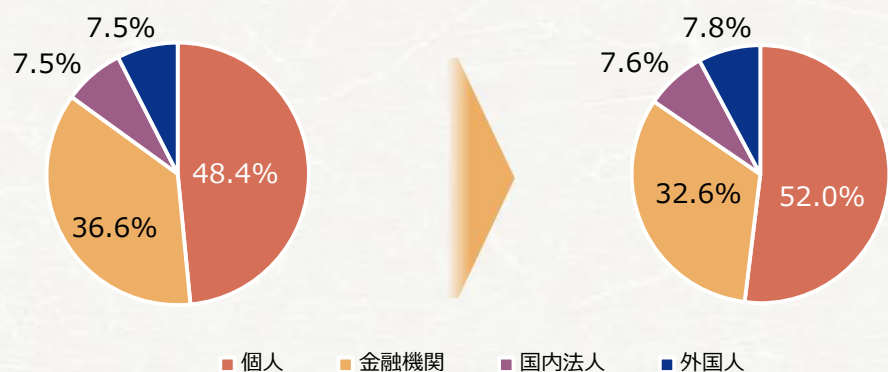


投資主情報

投資主数比率



投資口数比率

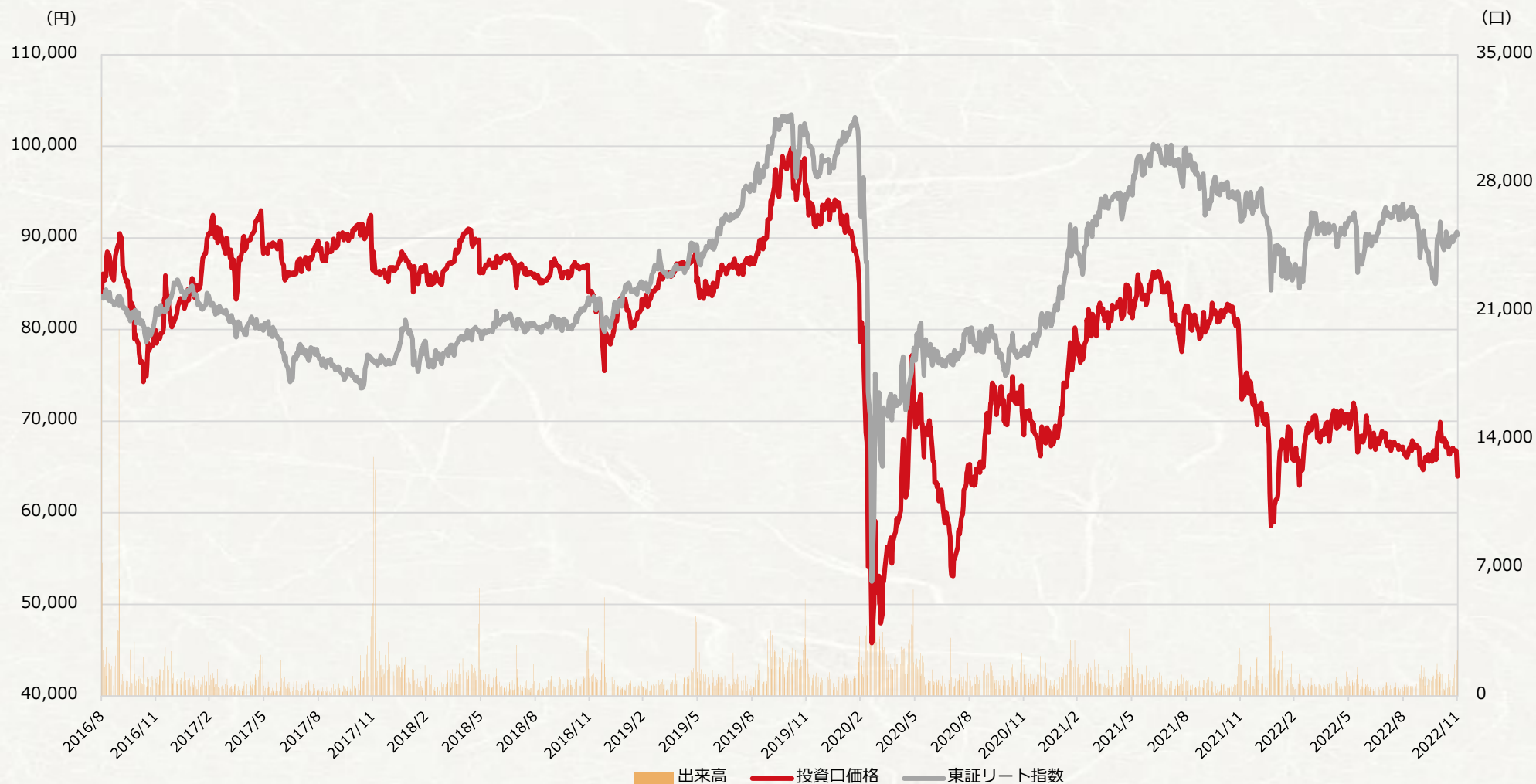


大口投資主

順位	氏名又は名称	所有投資口数	所有比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	23,084口	9.8%
2	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	21,825口	9.3%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,192口	4.3%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	3.9%
5	個人	3,504口	1.5%
6	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,915口	1.2%
7	播州信用金庫	2,880口	1.2%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,711口	1.2%
9	米沢信用金庫	2,500口	1.1%
10	大阪商工信用金庫	2,000口	0.8%
合計 (発行済投資口総数 235,347口)		80,857口	34.4%

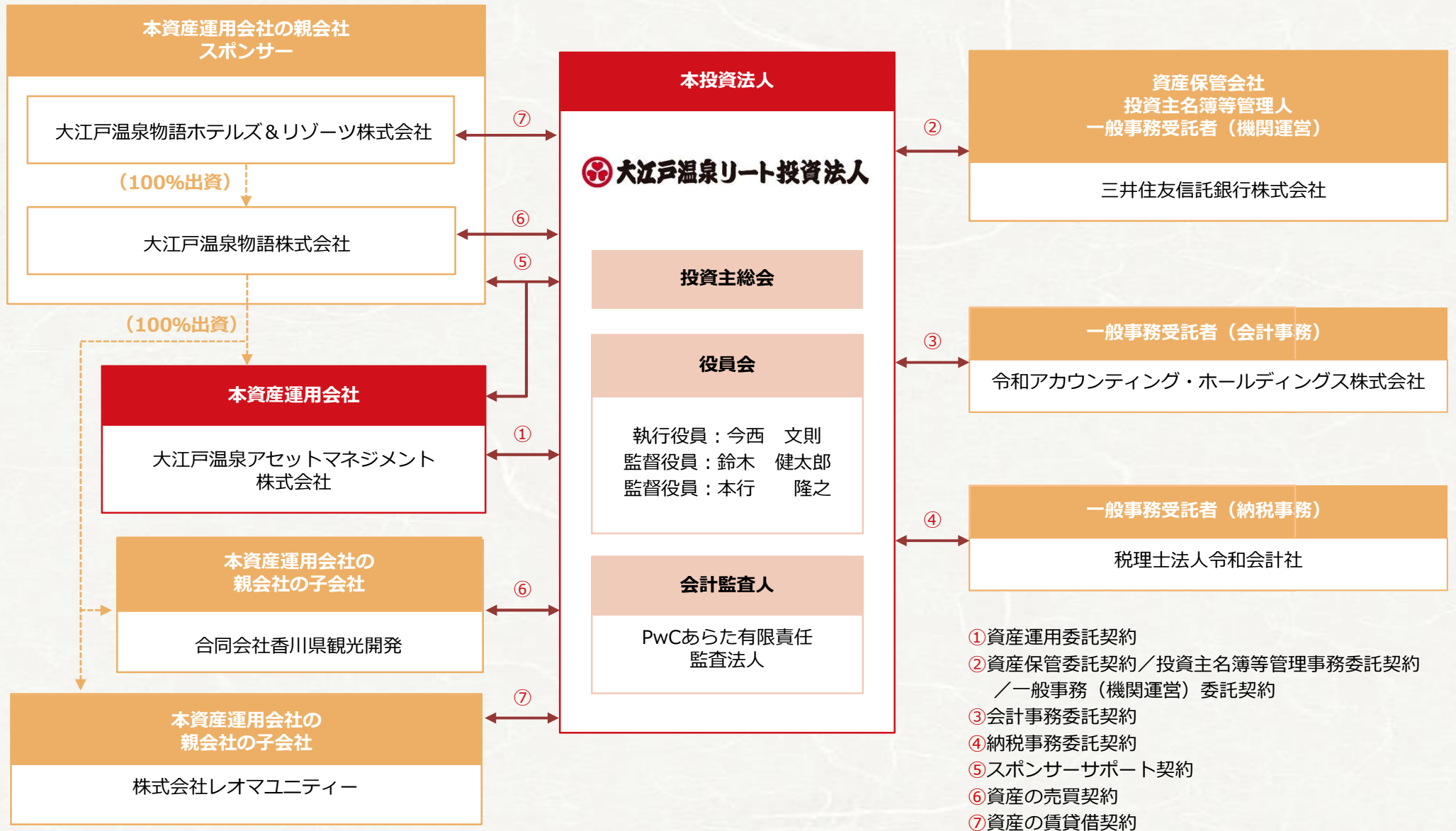
投資口価格の推移

🚩 投資口価格と東証REIT指数の相对比较 / 出来高の推移



(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。

投資法人の概要

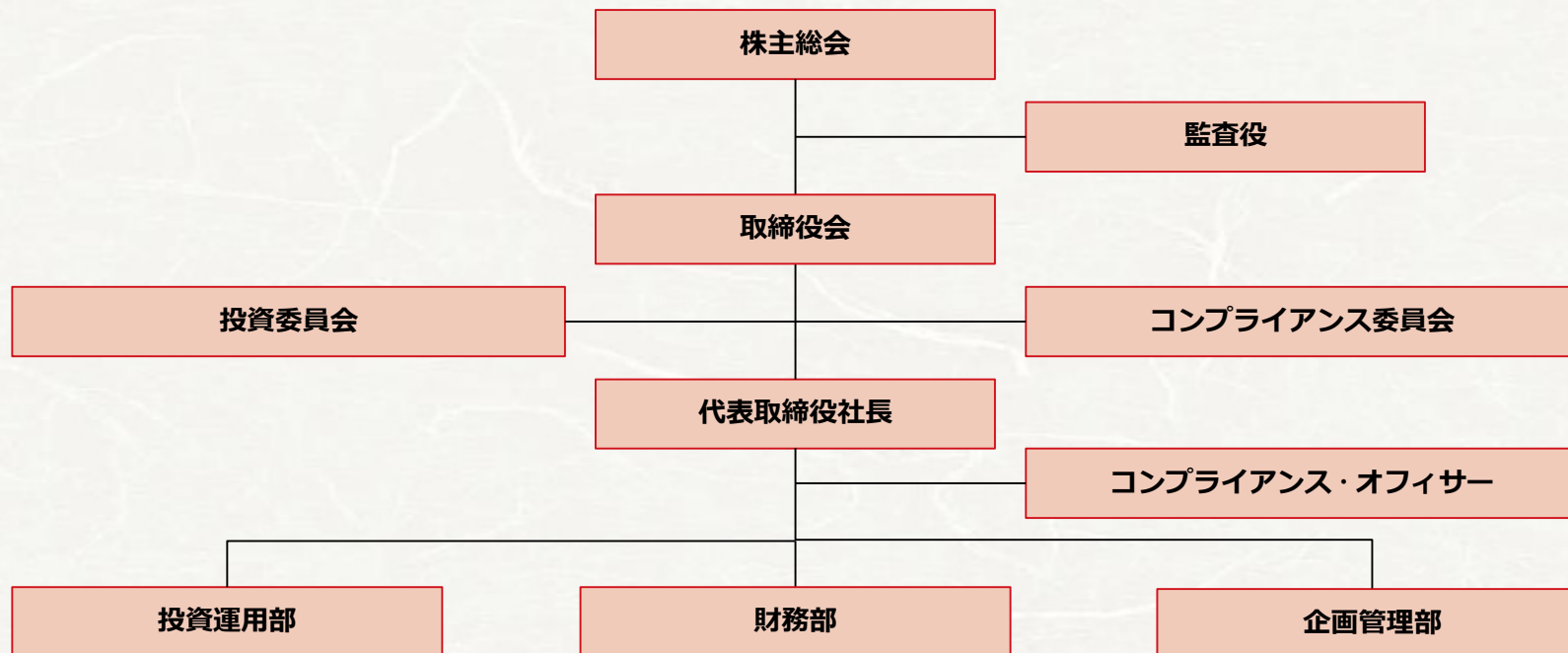


資産運用会社の概要

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 : 桐原 健
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 (2023年1月1日現在)

🦋 組織図



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

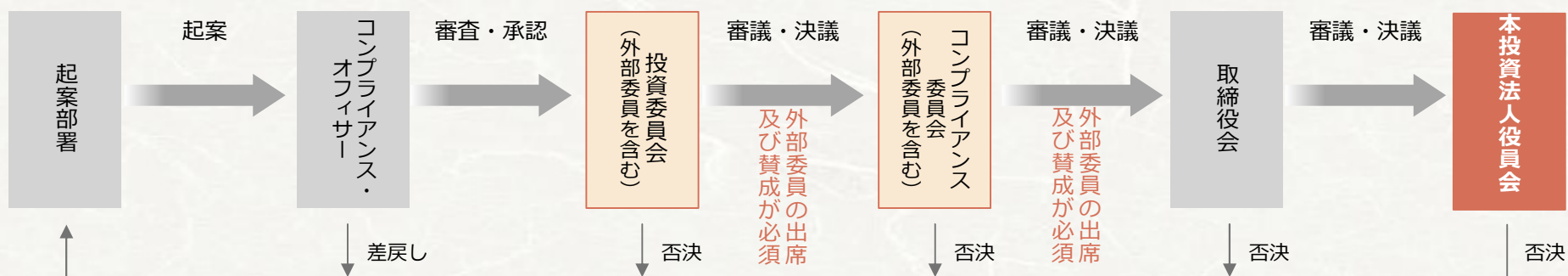
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

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



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。