



 **大江戸温泉リート投資法人**

第6期（2019年5月期）

**決算説明会資料**

2019年7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

<b>I. 運用ハイライト</b>		財務戦略	29
ポートフォリオ全体の運用実績	3		
変動賃料の増減	4	<b>V. Appendix</b>	
財務の状況～リファイナンスの実施	5	不動産鑑定評価額	31
主要指標の推移	6	物件紹介	32
		財務指標	42
<b>II. 決算ハイライト</b>		貸借対照表	43
第6期（2019年5月期）の決算概要	9	損益計算書	44
第7期（2019年11月期）の業績予想	10	有利子負債一覧	45
第8期（2020年5月期）の業績予想	11	大江戸温泉物語グループについて	46
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	安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」	48
		投資主情報	50
<b>III. 運用実績</b>		投資主優待制度	51
ポートフォリオデータ	14	投資口価格の推移	52
個別物件の運営実績	16	ガバナンス体制	53
		投資法人の概要	54
<b>IV. 大江戸温泉リートの投資領域と今後の運用戦略</b>		資産運用会社の概要	55
大江戸温泉リートのユニークな投資対象	19		
マーケット環境	20		
外部成長戦略	22		
内部成長戦略	27		

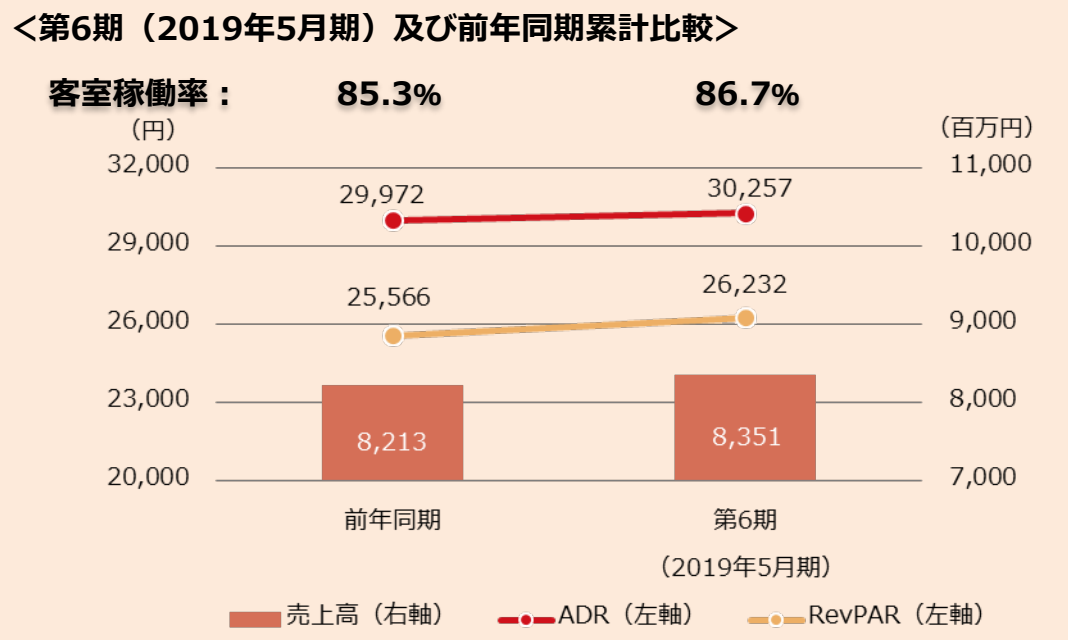
※表紙写真は鬼怒川観光ホテルの露天風呂です。



# I. 運用ハイライト

# ポートフォリオ全体の運営実績

高い運営能力と安定した温泉需要により客室稼働とADRが上昇、RevPARが2.6%上昇



## 運営実績

	2018年							2019年					累計	前年同期 累計	第6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	81.7%	82.5%	97.6%	86.2%	91.9%	97.4%	90.5%	78.9%	85.8%	93.0%	86.9%	84.8%	88.1%	85.3%	86.7%	+1.4%
ADR (円)	26,760	29,397	40,542	27,755	28,539	28,980	31,832	30,332	27,824	31,018	29,891	30,262	30,423	29,972	30,257	+285
RevPAR (円)	21,862	24,252	39,568	23,924	26,227	28,226	28,807	23,931	23,872	28,846	25,975	25,662	26,802	25,566	26,232	+666
売上高 (百万円)	1,190	1,305	2,084	1,259	1,455	1,547	1,575	1,306	1,186	1,548	1,354	1,379	17,194	8,213	8,351	+137

(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

稼働状況は全体として堅調ながら、GOPにおいて施設毎に差異が発生  
～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

(千円)

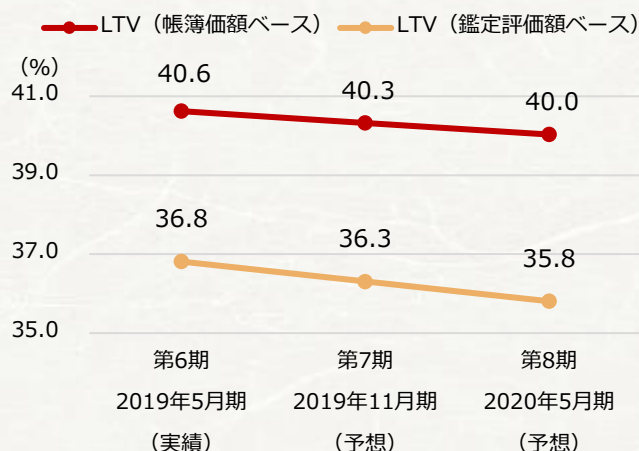
物件 番号	物件名	第5期 (2018年11月期)			第6期 (2019年5月期)			変動賃料 増減
		固定賃料	変動賃料	合計賃料	固定賃料	変動賃料	合計賃料	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	375,275	31,090	406,366	375,257	31,090	406,347	-
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108,056	7,507	115,563	108,056	7,499	115,555	△7
S-3	伊東ホテルニュー岡部	73,780	8,056	81,837	73,780	8,681	82,462	+624
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	93,716	7,899	101,615	93,716	8,138	101,855	+239
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54,589	6,202	60,791	54,589	6,543	61,133	+341
S-6	大江戸温泉物語 あわら	65,778	3,645	69,423	65,778	3,621	69,399	△23
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	35,723	4,849	40,572	35,723	4,676	40,399	△172
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	36,759	4,732	41,491	36,759	4,825	41,585	+93
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	24,590	2,667	27,257	24,590	2,768	27,358	+101
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58,729	2,990	61,719	58,729	4,155	62,885	+1,165
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	42,103	4,530	46,633	42,103	-	42,103	△4,530
S-12	鬼怒川観光ホテル	134,868	7,128	141,997	134,868	7,797	142,665	+668
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	74,687	3,905	78,593	74,687	4,733	79,421	+828
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51,790	5,643	57,434	51,790	5,309	57,099	△334
合計		1,230,449	100,847	1,331,297	1,230,431	99,841	1,330,273	△1,005

(注) 大江戸温泉物語 レオマリゾートの変動賃料は、2019年5月期まで暫定的に固定額としています。また、2017年12月に取得した5物件（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 きのさき及び大江戸温泉物語 東山グランドホテル）の第5期の変動賃料については、当初の固定された金額を記載しています。

# 財務の状況～リファイナンスの実施

鑑定評価額ベースで30%台のLTVは約定返済で更に逡減、  
新規招聘行を含むリファイナンスにより返済期限分散化、残存年数長期化を達成

## LTV

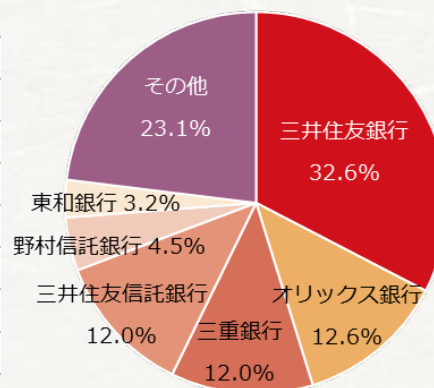


## 借入先の分散状況

協調融資団参加行数：14行

<その他23.1%の内訳>

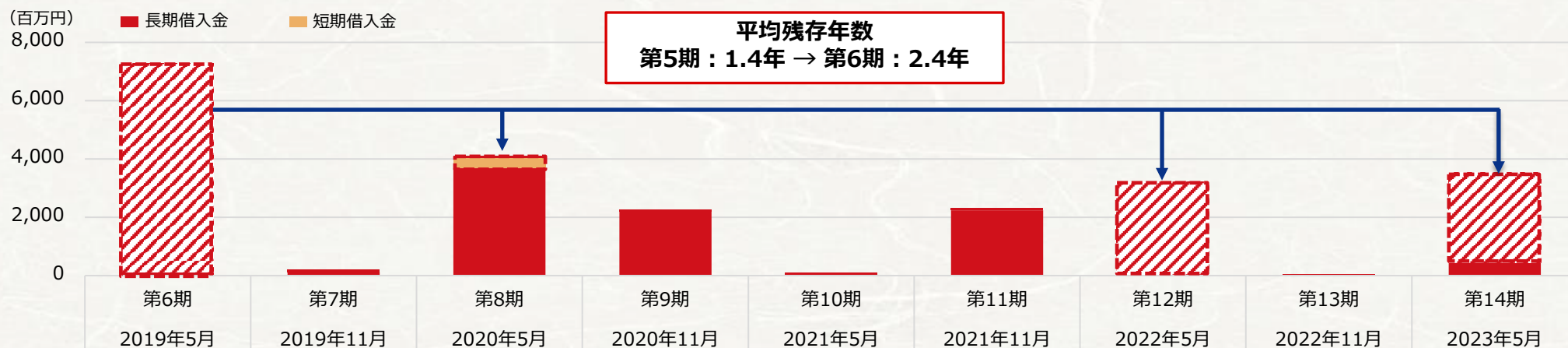
福岡銀行	3.1%
栃木銀行	3.0%
富山第一銀行	3.0%
富国生命保険	3.0%
東邦銀行	3.0%
親和銀行	3.0%
伊予銀行	3.0%
高知銀行	1.8%



## 長期比率



## 返済期限の分散状況

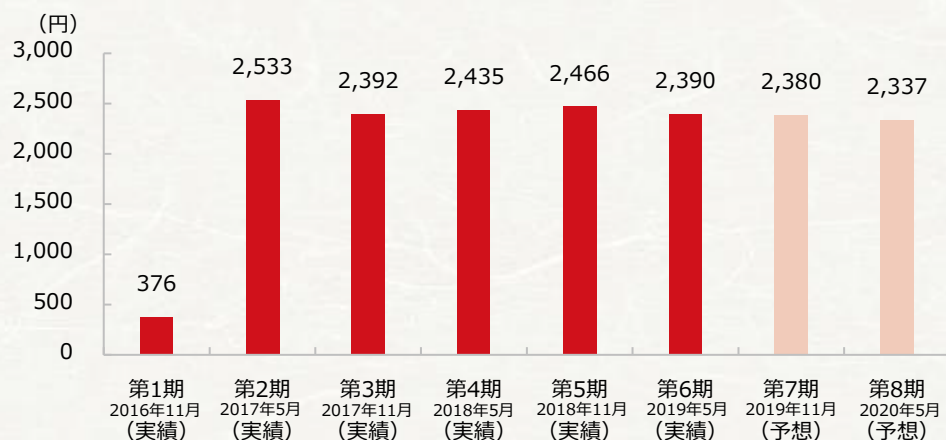


平均残存年数  
第5期：1.4年 → 第6期：2.4年

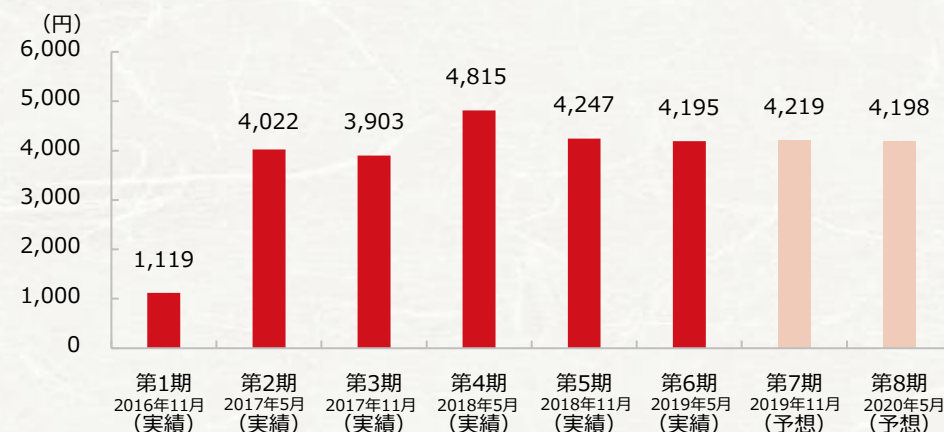
# 主要指標の推移 (1)

上場以降、1口当たり分配金及びFFOが安定推移するなか、  
約定返済によりLTVは逡減し、含み益効果により1口当たりNAVは上昇

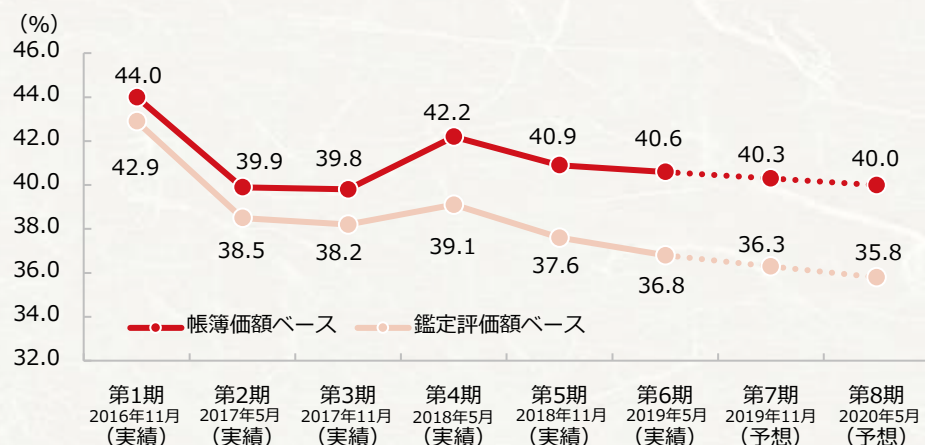
1口当たり分配金



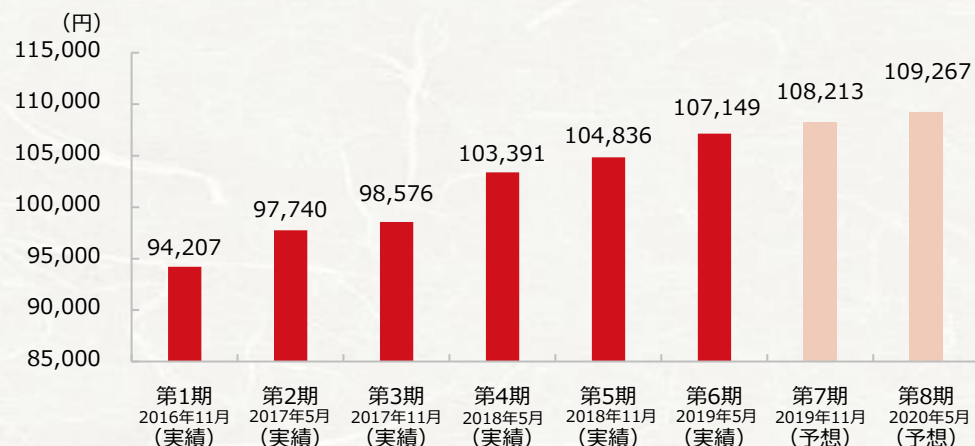
1口当たりFFO



LTV (注2)



1口当たりNAV (注2)

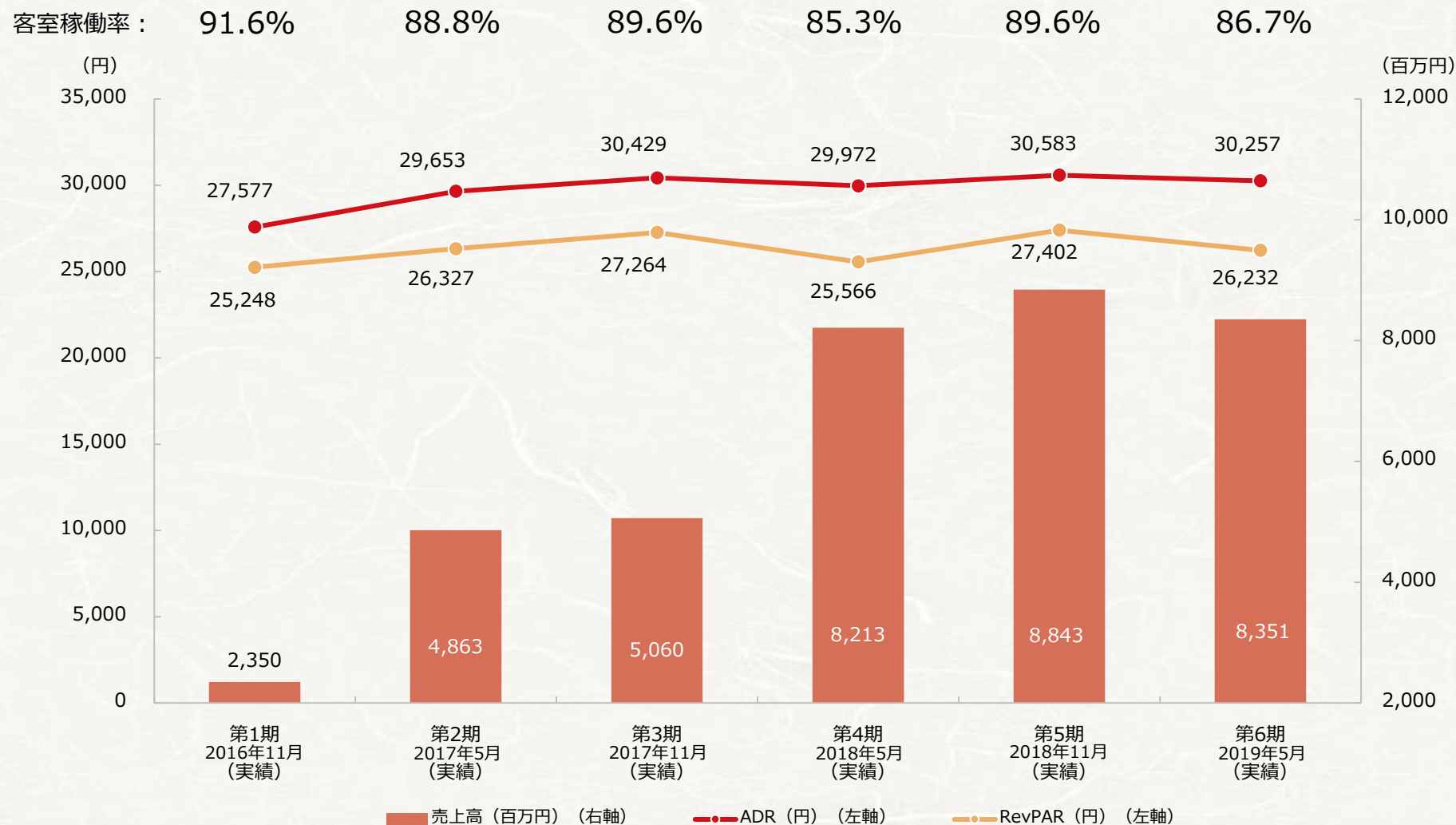


(注1) 第1期の実質の運用期間は、2016年9月1日から2016年11月末日までです。また、第4期は、公募増資により5物件を新規取得をしています。  
(注2) 第7期及び第8期のLTV (鑑定評価額ベース) 及び1口当たりNAVは、第6期の鑑定評価額が同額で推移することを前提として算出しています。



## 主要指標の推移（2）～テナントの運営実績

大江戸モデルが支える主要KPIは、季節変動も比較的小さく安定的に推移







## Ⅱ. 決算ハイライト

## 第6期（2019年5月期）の決算概要

前回予想比は、想定内の着地で1口当たり分配金は10円増  
 前期比は、固都税評価減の第二賃料への反映等で減益

(千円)

項目	第5期 (実績)	第6期 (実績)	差異	第6期 (2019/1/22予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,450,211	構成割合 1,434,986	△15,225	1,434,151	+834
第一賃料	1,331,297	1,330,273	△1,024	1,329,413	+859
固定賃料	92.4% 1,230,449	92.5% 1,230,431	△18	1,230,449	-
変動賃料	7.6% 100,847	7.5% 99,841	△1,005	98,963	+877
第二賃料	116,282	104,437	△11,844	104,462	△24
その他収入	2,631	275	△2,356	275	-
賃貸事業損益	908,332	886,911	△21,421	885,642	+1,269
営業利益	714,516	699,005	△15,510	695,150	+3,855
経常利益	578,593	560,389	△18,203	558,184	+2,205
当期純利益	577,620	559,516	△18,103	557,184	+2,332
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-	2,824	-
分配金総額	580,365	562,479	△17,886	560,125	+2,353
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	2,466	2,390	△76	2,380	+10
(うち1口当たり利益超過分配金)	12	12	-	12	-
1口当たりFFO (円)	4,247	4,195	△52	4,189	+6
NOI	1,330,330	1,314,891	△15,438	1,314,390	+501
減価償却費	421,997	427,980	+5,982	428,748	△768
資本的支出	206,381	184,163	△22,217	180,001	+4,162

主な変動要因 (予想比)	(千円)
・変動賃料の増加	+877
<b>賃貸事業損益</b>	<b>+1,269</b>
・販管費 (IR関連費用等) の減少	+2,585
<b>営業利益</b>	<b>+3,855</b>
・金融関連費用の増加	△1,661
<b>経常利益</b>	<b>+2,205</b>

主な変動要因 (前期比)	(千円)
・第二賃料の減少 (固都税評価額の見直しによる)	△11,844
・減価償却費の増加 (資本的支出による)	△5,982
<b>賃貸事業損益</b>	<b>△21,421</b>
・AM報酬の減少	+3,235
・開示システム導入費の減少等	+2,555
・IR関連費用の減少	+1,945
<b>営業利益</b>	<b>△15,510</b>
・金融関連費用の増加	△1,821
<b>経常利益</b>	<b>△18,203</b>

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	38,782
有利子負債額	15,754
負債総額	17,578
純資産額	21,204
LTV (帳簿価額ベース)	40.6%
1口当たりNAV	107,149円



## 第7期（2019年11月期）の業績予想

前回予想比は、減価償却費の増加等を金融関連費用の減少が吸収、1口当たり分配金予想は変更なし

前期比は、変動賃料減少や減価償却費の増加を金融関連費用の減少が一部吸収も、1口当たり分配金は10円減

(千円)

項目	第6期 (実績)	第7期 (予想)	前期比	第7期 (2019/1/22予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,434,986	構成割合 1,433,949	△1,037	1,434,133	△184
第一賃料	1,330,273	1,329,160	△1,112	1,329,492	△331
固定賃料	92.5% 1,230,431	92.6% 1,230,431	△0	1,230,449	△18
変動賃料	7.5% 99,841	7.4% 98,729	△1,112	99,042	△312
第二賃料	104,437	104,513	+75	104,366	+146
その他収入	275	275	-	275	-
賃貸事業損益	886,911	879,619	△7,291	881,496	△1,876
営業利益	699,005	691,185	△7,820	694,775	△3,590
経常利益	560,389	558,355	△2,034	558,229	+126
当期純利益	559,516	557,355	△2,161	557,229	+126
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-	2,824	-
分配金総額	562,479	560,125	△2,353	560,125	-
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	2,380	△10	2,380	-
(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	4,219	+24	4,213	+6
NOI	1,314,891	1,315,204	+312	1,315,951	△747
減価償却費	427,980	435,584	+7,604	434,454	+1,129
資本的支出	184,163	180,000	△4,163	180,000	-

### 主な変動要因(予想比) (千円)

・減価償却費の増加(資本的支出による) △1,129

**賃貸事業損益** △1,876

・販管費(IR関連費用等)の増加 △1,713

**営業利益** △3,590

・金融関連費用の減少 +3,716

**経常利益** +126

### 主な変動要因(前期比) (千円)

・変動賃料の減少(辛雲閣他) △1,112

・その他費用の減少(アスベスト調査等) +1,688

・減価償却費の増加(資本的支出による) △7,604

**賃貸事業損益** △7,291

・販管費(証券代行手数料等)の増加 △528

**営業利益** △7,820

・金融関連費用の減少 +5,797

**経常利益** △2,034

### 主な財務指標等 (百万円)

総資産額 38,582

有利子負債額 15,558

負債総額 17,383

純資産額 21,198

LTV(帳簿価額ベース) 40.3%

## 第8期（2020年5月期）の業績予想

前期比、変動賃料は微増も、減価償却費の増加と投資主総会費用の計上等により、1口当たり分配金は43円減

(千円)

項目	第7期 (予想)	第8期 (予想)	前期比
営業収益	構成割合 1,433,949	構成割合 1,436,321	+2,372
第一賃料	1,329,160	1,330,027	+866
固定賃料	92.6% 1,230,431	92.5% 1,230,431	-
変動賃料	7.4% 98,729	7.5% 99,596	+866
第二賃料	104,513	106,018	+1,505
その他収入	275	275	-
賃貸事業損益	879,619	875,262	△4,357
営業利益	691,185	682,267	△8,917
経常利益	558,355	548,293	△10,061
当期純利益	557,355	547,293	△10,061
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-
分配金総額	560,125	550,005	△10,119
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	2,380	2,337	△43
(うち1口当たり利益超過分配金)	12	12	-
1口当たりFFO (円)	4,219	4,198	△21
NOI	1,315,204	1,316,108	+903
減価償却費	435,584	440,845	+5,260
資本的支出	180,000	180,000	-

### 主な変動要因（前期比）

・変動賃料の増加	+866
・減価償却費の増加（資本的支出による）	△5,260

### 賃貸事業損益

・投資主総会費用の一時的増加	△6,000
----------------	--------

### 営業利益

・金融関連費用の増加	△1,143
------------	--------

### 経常利益

	△10,061
--	---------

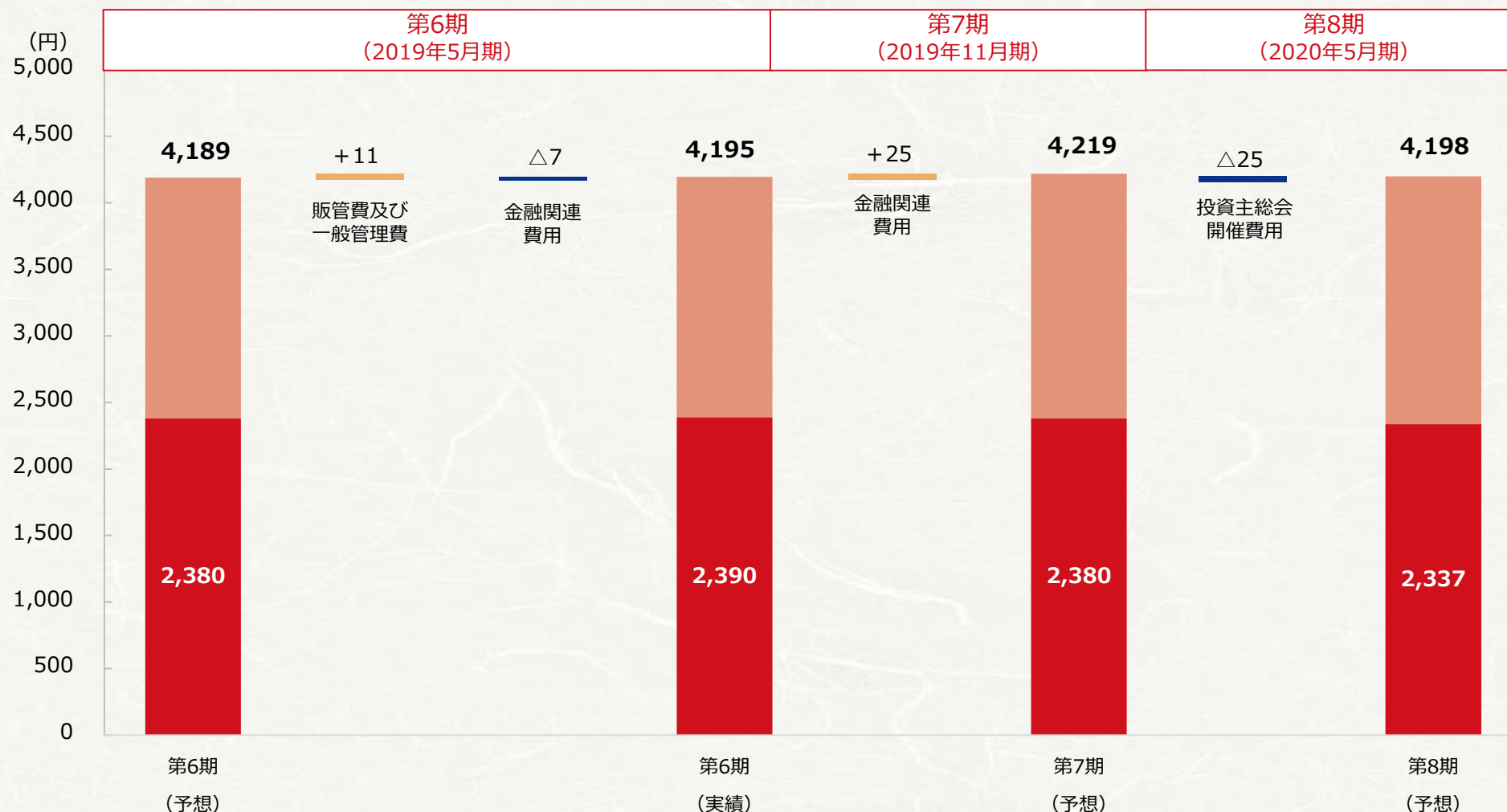
### 主な財務指標等

総資産額	38,397
有利子負債額	15,371
負債総額	17,211
純資産額	21,186
LTV（帳簿価額ベース）	40.0%



# 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、余剰キャッシュは約定返済等の財務体質改善に充当



(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、固定賃料改定により増減あるも総額で増加、  
第6期末の含み益（鑑定評価額－帳簿価額）は40.1億円（前期比プラス5.6億円）

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 レオマリリゾート	香川県	27.9/28.2 (注3)	241	90.4%	10,379	8,910	404	7.8%	6.2%	1.9/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	39.2	83	94.6%	3,656	3,840	114	6.3%	3.4%	14.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	28.6	73	95.9% (注4)	2,657	2,820	81	6.1%	4.1%	12.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	45.4	76	98.9%	2,997	3,220	100	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	44.7	64	91.6%	1,910	2,030	60	6.3%	3.3%	14.9%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	37.8	95	77.8%	1,901	2,000	68	7.2%	5.0%	14.9%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県	23.3	60	76.8%	1,222	1,270	39	6.5%	4.3%	3.0%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	35.6	40	96.1%	1,299	1,380	40	6.2%	4.1%	1.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	23.2	41	96.1%	819	862	26	6.4%	4.6%	4.8%
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県	36.9	100	91.4%	1,637	2,570	61	7.6%	5.2%	6.4%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	53.5	98	77.1% (注5)	1,040	1,220	40	7.9%	3.9%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	37.8	172	76.3%	3,870	6,140	140	7.3%	4.1%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	50.6	103	92.9%	2,084	2,650	79	7.6%	5.7%	11.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	54.7	123	75.2%	1,230	1,480	56	9.2%	4.8%	4.6%
合計/平均			37.5	1,369	86.7%	36,705	40,392	1,314	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6期（2019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。

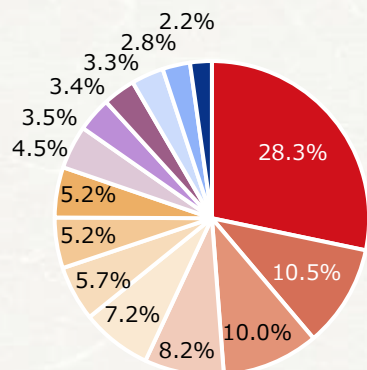
(注5) 大江戸温泉物語 幸雲閣の客室稼働率は、保有資産でない別館を含む全体の数値を記載しています。

# ポートフォリオデータ (2)

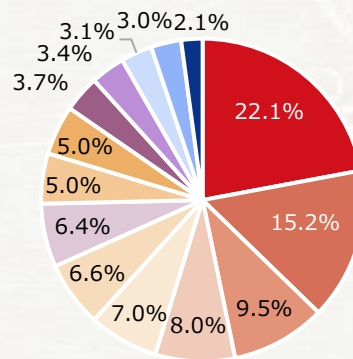
## ポートフォリオ全体に占めるレオマリゾートの割合引き下げとエリア分散

### 施設別投資比率

取得価格ベース

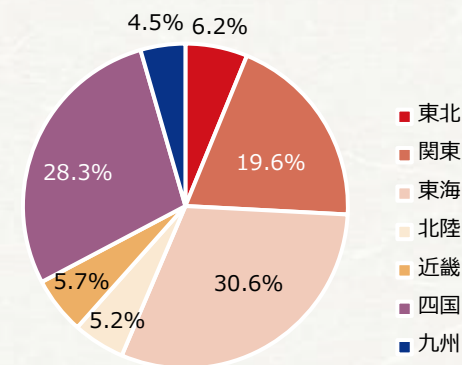


鑑定評価額ベース



### 地域別投資比率

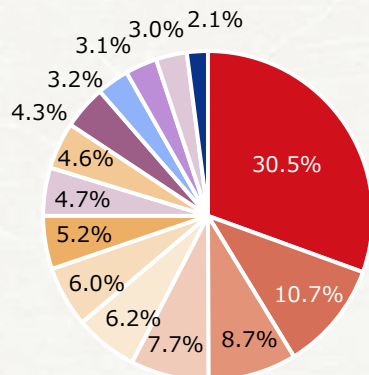
取得価格ベース



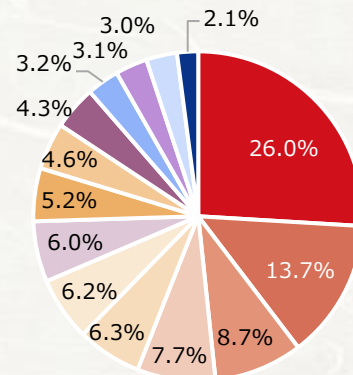
- 東北
- 関東
- 東海
- 北陸
- 近畿
- 四国
- 九州

賃料ベース (注)

<第6期 (実績)>



<第7期 (予想)>



- 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

(注) 第一賃料をベースに算出しています。

## 個別物件の運営実績 (1)

RevPARは、レオマリゾート及び伊東ホテルニュー岡部の改善が顕著である一方、団体集客に苦戦した鬼怒川観光とエリア全体の入れ込みが相対的に下落した幸雲閣が低下。スポンサーと改善策を検討中

### 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6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6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)	88.4	90.4	+2.3%	29,587	31,427	+6.2%	26,154	28,410	+8.6%	1,573	1,639	+4.1%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	95.3	94.6	△0.7%	33,683	33,509	△0.5%	32,099	31,699	△1.2%	582	570	△2.1%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	81.2	95.9	+18.1%	30,406	29,783	△2.0%	24,689	28,561	+15.7%	586	667	+13.8%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	96.8	98.9	+2.2%	32,249	33,141	+2.8%	31,217	32,776	+5.0%	509	529	+3.7%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	84.8	91.6	+8.0%	27,632	26,661	△3.5%	23,431	24,421	+4.2%	310	321	+3.5%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	75.6	77.8	+2.9%	29,407	30,055	+2.2%	22,231	23,382	+5.2%	499	512	+2.6%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	76.2	76.8	+0.8%	27,740	26,509	△4.4%	21,137	20,358	△3.7%	274	263	△4.0%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	92.5	96.1	+3.9%	29,248	29,880	+2.2%	27,054	28,714	+6.1%	225	240	+6.7%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	94.9	96.1	+1.3%	26,570	26,646	+0.3%	25,214	25,606	+1.6%	279	282	+0.7%



## 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6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6期 累計	増減率
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	93.9	91.4	△2.7%	32,711	33,181	+1.4%	30,715	30,327	△1.3%	634	624	△1.6%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	76.3	77.1	+1.0%	26,893	25,017	△7.0%	20,519	19,288	△6.0%	452	483	+6.6%
S-12	鬼怒川観光ホテル	88.8	76.3	△14.1%	29,425	30,695	+4.3%	26,129	23,420	△10.4%	1,084	952	△12.2%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	86.5	92.9	+7.4%	32,102	32,218	+0.4%	27,768	29,930	+7.8%	635	679	+6.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	70.3	75.2	+7.0%	28,628	28,468	△0.6%	20,125	21,407	+6.4%	566	585	+3.4%
	合計	85.3	86.7	+1.6%	29,972	30,257	+1.0%	25,566	26,232	+2.6%	8,213	8,351	+1.7%

## 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6期 累計	増減率	前年同期 累計	第6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)	284,304	295,839	+4.1%	1,121	1,135	+1.2%

(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。

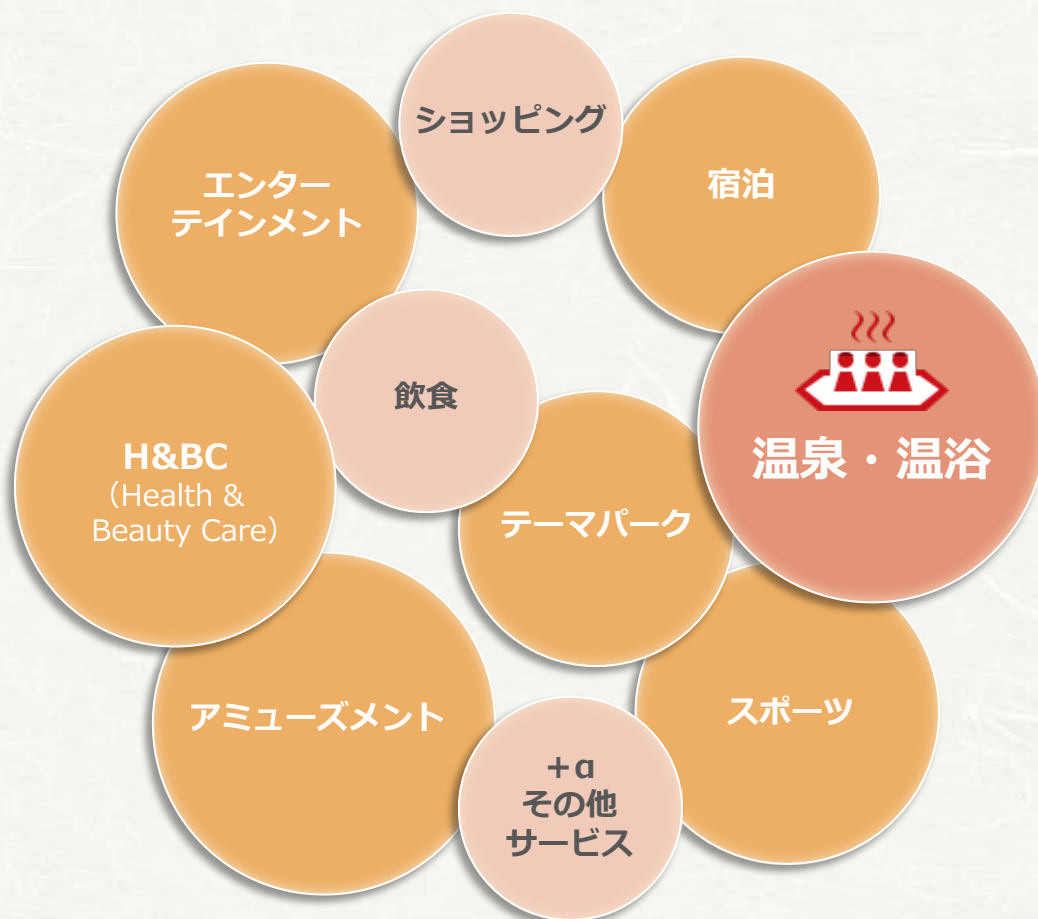


## **IV. 大江戸温泉リートの投資領域と今後の運用戦略**

# 大江戸温泉リートのユニークな投資対象

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



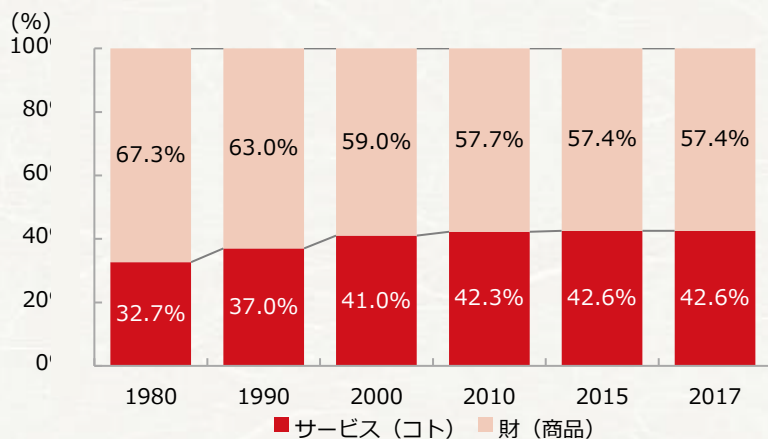
- “モノからコトへ”の流れの中で、人々に充実した時間消費をもたらす施設「余暇活用型施設」が投資対象
- その軸のひとつが、伝統に根ざした安定的な需要に加え、インバウンドも含めた新しく多様な顧客層に支持される「温泉・温浴」
- 大江戸温泉物語グループの施設に代表される、時代の消費者ニーズ、コト（体験型）消費のトレンドをとらえ安定したマーケットを有する事業用不動産に投資



# マーケット環境 (1)

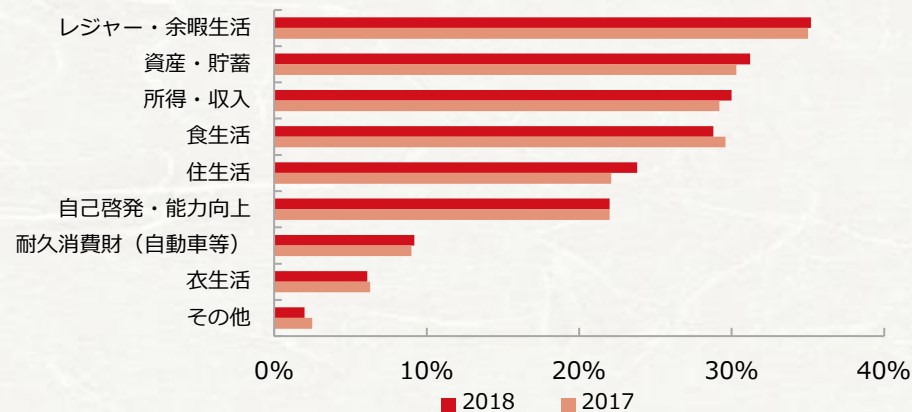
アクティブシニア層拡大や働き方改革等により「コト消費」は今後増加が期待され、余暇市場は拡大が見込まれる

## 消費の推移



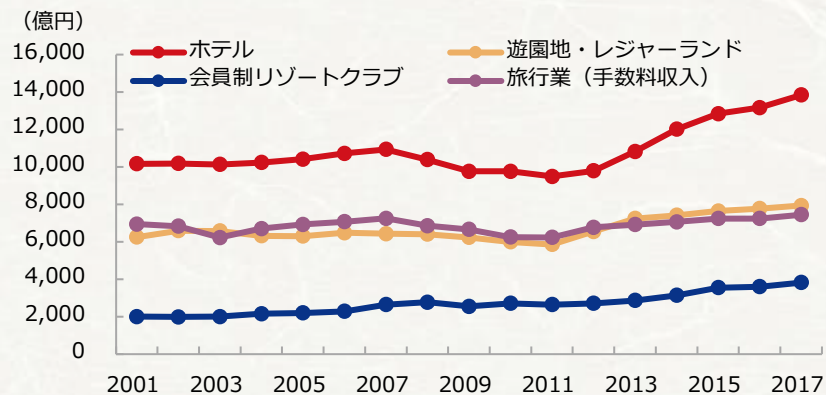
出所：消費者庁「平成29年度 消費者政策の実施の状況」に基づき  
資産運用会社が作成

## 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」(2018年6月調査)

## 余暇市場の推移



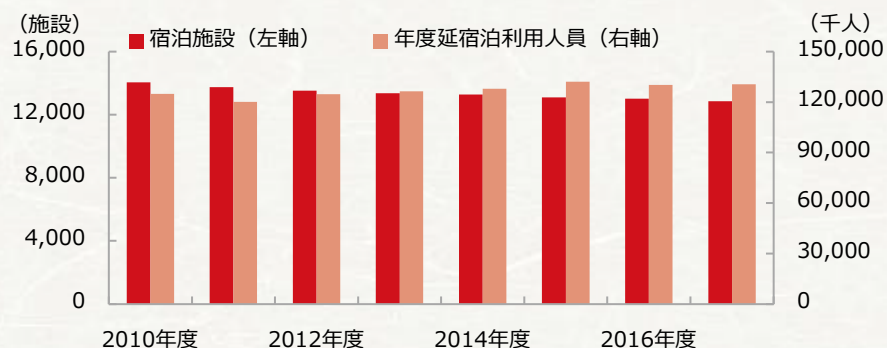
出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2018」

- ・ 消費者庁の消費者政策の実施の状況における「サービス (コト)」は1980年以降は増加傾向
- ・ 国民生活に関する世論調査において最も高い比率は「レジャー・余暇生活」
- ・ 余暇市場における「ホテル」は右肩上がりに推移、また、その他の指標も安定的に推移

## マーケット環境 (2)

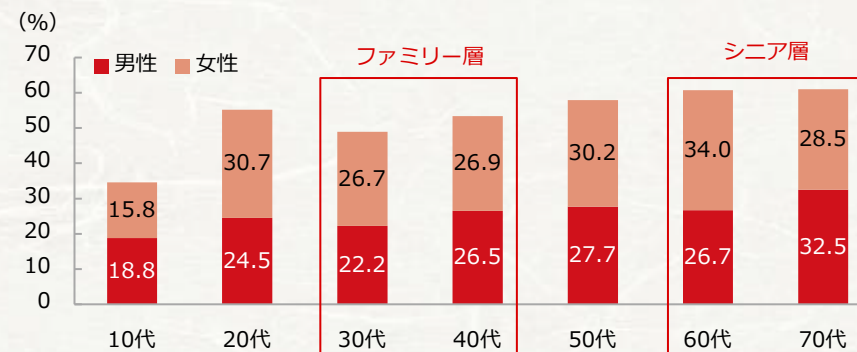
温泉利用状況の安定度や温泉旅行の人気度から、温泉需要は今後中長期にわたり安定が見込まれる

### 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）

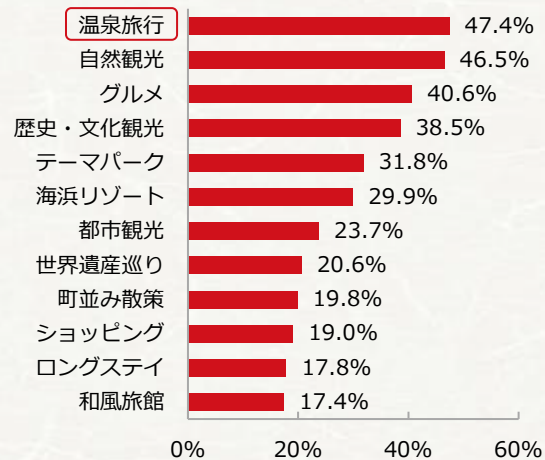
### 温浴施設への年代別参加率



出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2018」

(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2018」（2018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、20代・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」



# 外部成長戦略 (1)

## スポンサーによるホテル取得・再生も続き、パイプラインは継続的に増加

### 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～



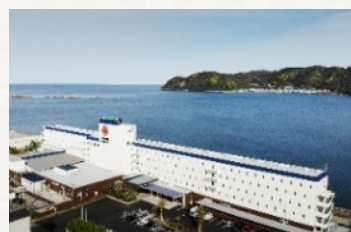
大江戸温泉物語 別府清風  
(大分県別府市)

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～



TAOKA志摩  
(三重県鳥羽市)

2019年8月開業予定



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）

### 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

#### スポンサー・パイプライン以外の物件取得における基本方針

1. 余暇活用型施設に特化しつつ、ポートフォリオの多様性と規模の拡大を可能にするアセットを投資対象とする
2. スポンサー物件を中心とする現状ポートフォリオのバランスを補完し、より分散を高めうる施設に当面注力する
3. 独自のオペレーションカやマーケットを確保する多様なオペレーターとの協力関係の構築を図るほか、スポンサーの得意カテゴリーについては、大江戸モデルによるバリューアップの潜在性も考慮する

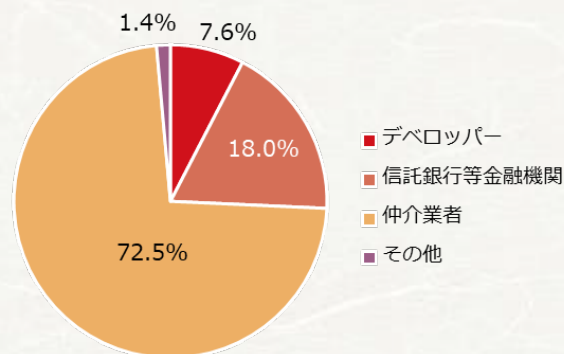
<第6期（2018年12月1日から2019年5月末日）における物件情報（スポンサー物件除く）>

		政令指定都市	中核都市	その他	合計
温泉・温浴	宿泊	4件	11件	16件	31件
	その他（日帰り等）	2件	0件	9件	11件
その他宿泊		93件	16件	44件	153件
エンターテインメント、アミューズメント		4件	3件	4件	11件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	0件	5件	5件
合計		103件	30件	78件	211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"> <li>■ ブリッジファンド（GK-TK等） ～少額の共同投資も検討</li> <li>■ リース会社・不動産会社等</li> </ul>
売主から直接の優先交渉権	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ オペレーターとのコラボレーション</li> <li>■ 本投資法人のファイナンス時期に合わせた取得</li> </ul>

#### <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	優先交渉権取得済 フェーズ	合計
温泉・温浴	宿泊	1件	4件	2件	7件
	その他（日帰り等）	0件	0件	0件	0件
その他宿泊		0件	4件	3件	7件
エンターテインメント、アミューズメント		1件	1件	0件	2件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	1件	0件	1件
合計		2件	10件	5件	17件

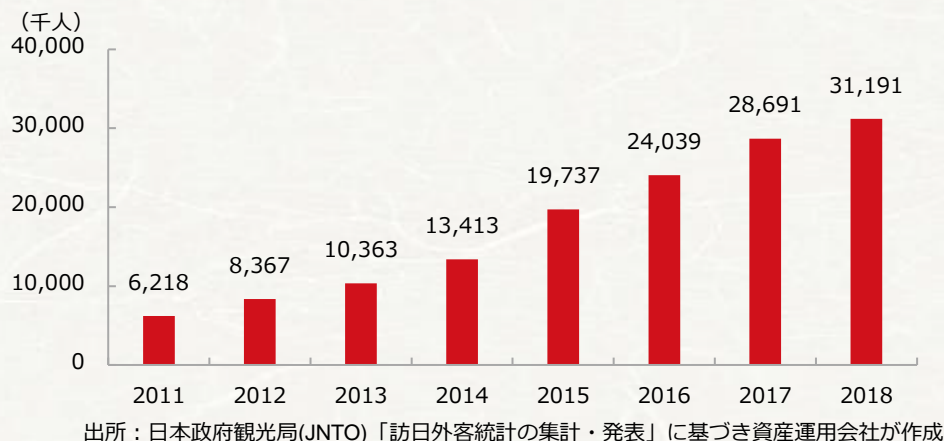
(注) 2019年7月16日時点の数を記載しています。また、本投資法人は、一部の物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしも取得できるとは限らず、取得義務を負うものでもありません。

# 外部成長戦略（4）～今後の余暇活用市場

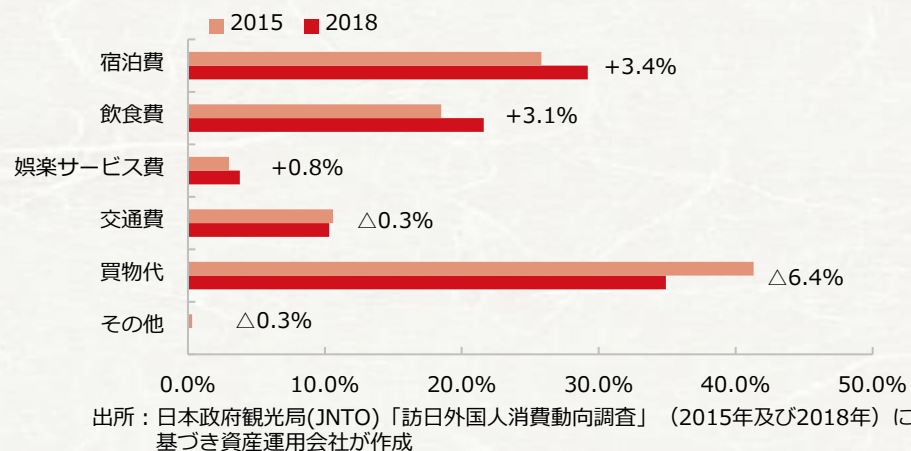
国内のコト消費ニーズを満たし、増加・構造変化するインバウンド需要にも応えうる余暇活用型施設は未だ少ない

## 1. インバウンド

＜訪日外客数の推移＞

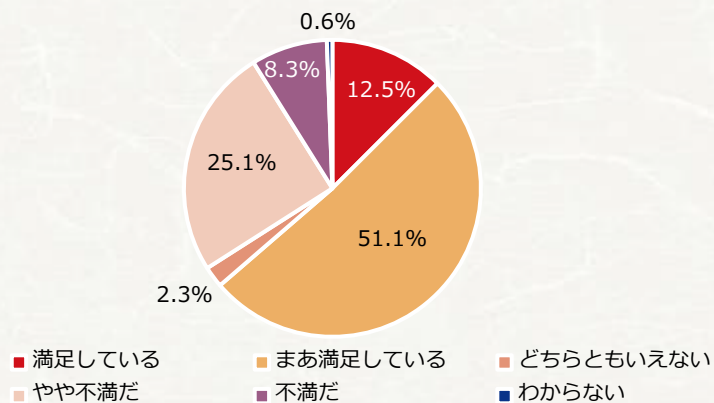


＜訪日外国人旅行消費額の項目別構成比＞



## 2. 質・量ともにまだまだ不足する余暇活用施設

＜現在の生活の各面での満足度～レジャー・余暇生活～＞

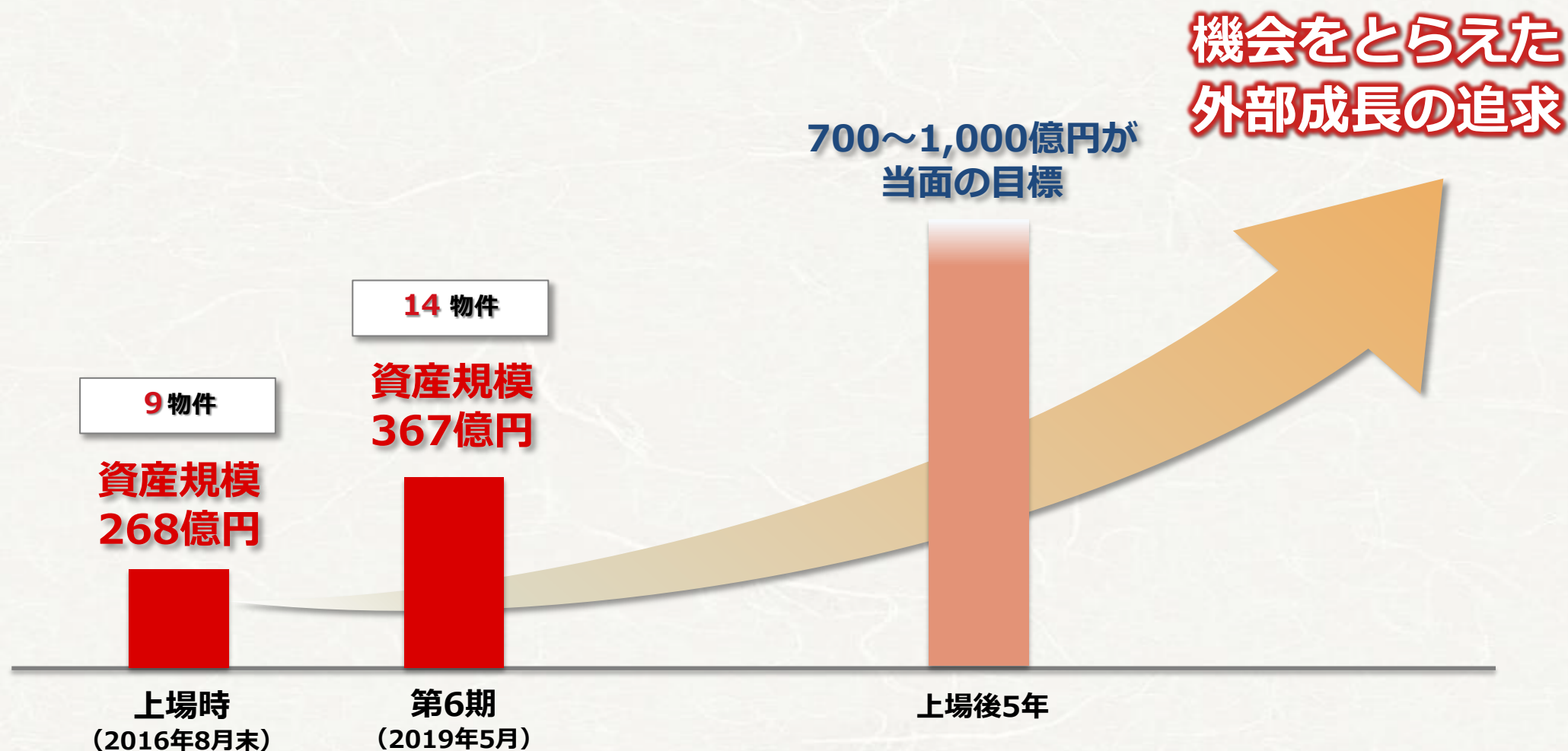


- ・ 2018年のインバウンドは2011年から5倍に増加
- ・ インバウンドの消費構造はモノからコトへ変化
- ・ コト消費ニーズを満たす余暇活用型施設はまだ不足



## 外部成長戦略（5）

温泉・温浴をコアとした余暇活用型施設特化型リートとして多様な手法による外部成長機会を追求  
～「小規模リート」からの脱却～



# 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と、施設保有形態

### 2019年5月31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
- 修繕費は原則テナント負担
- 投資法人は土地及び建物の躯体と基幹設備のみを保有、計画的な改築等によって長期的な経年劣化に対応

(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）

### 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX

#### 1. 追加投資による収益力アップ

- 既存保有施設の高稼働を前提としたキャパシティの拡大（増室等）
- 施設内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による収益アップ（大江戸温泉物語 レオマリゾート等）

#### 2. 競争力向上による変動賃料アップ

- テナントと協働した集客につながるサービスメニュー、機能等の追加
- 今後取得するスポンサー以外の物件も含めた新規顧客への対応（トレンドとして増加するインバウンド等）



特にスポンサーである大江戸温泉物語グループ（＝テナント）の運営施設については、情報共有と協働によるバリューアップ投資の機会を検討し実施していく

#### <バリューアップ事例>

大江戸温泉物語 レオマリゾート 〈ホテルレオマの森〉



日帰り利用のお客様拡大を目指し  
バイキング会場の客席を約400席増設

大江戸温泉物語 幸雲閣



お客様満足度向上のため  
露天風呂への通路を改善

伊東ホテルニュー岡部



補助金を活用した大規模設備更新：  
ボイラーを重油からガスに転換し、  
エネルギーコストを削減



# 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

#### LTVコントロール

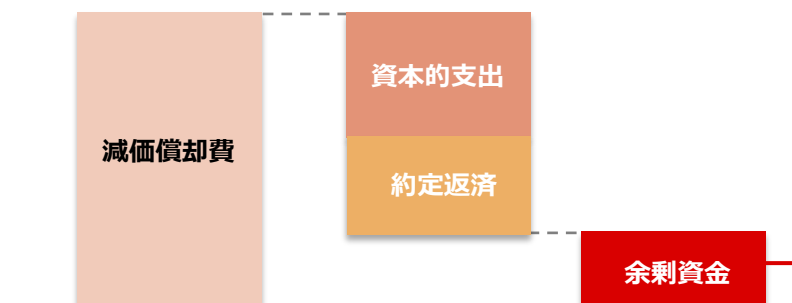
当面は40%程度を目安とし、巡航ベースで保守的な水準を維持します。

#### デット・ファイナンス

ポートフォリオのリスク分散の進展と資金調達先の多様化により、金融コストの低減を目指します。また、リファイナンスリスク低減のため返済期限を分散・平準化します。

## 適切なキャッシュ・マネジメント

### ● 余剰資金の活用



- ・ 突発的な資本的支出
- ・ 機動的な資産取得・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. 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
				2018.11.30	2019.5.31			2018.11.30	2019.5.31		2018.11.30	2019.5.31		2018.11.30	2019.5.31	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,387	10,900	8,910	△1,990	△1,477	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	3,492	3,840	3,840	-	+347	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	2,661	2,820	2,820	-	+158	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	2,889	3,220	3,220	-	+330	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	1,856	2,020	2,030	+10	+173	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	1,898	2,000	2,000	-	+101	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	1,203	1,270	1,270	-	+66	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	1,298	1,380	1,380	-	+81	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	841	862	862	-	+20	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	1,633	1,930	2,570	+640	+936	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	1,033	1,250	1,220	△30	+186	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,782	4,620	6,140	+1,520	+2,357	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	2,147	2,490	2,650	+160	+502	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	1,252	1,480	1,480	-	+227	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		36,705	36,378	40,082	40,392	+310	+4,013	-	-	-	-	-	-	-	-	-



# 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	前年同期 累計	第6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	72.0%	76.6%	99.2%	77.2%	88.8%	98.4%	97.2%	85.5%	92.2%	98.3%	84.2%	85.3%	87.9%	88.4%	90.4%	+2.0%
ADR (円)	24,320	31,356	47,648	27,319	25,937	26,739	33,032	30,453	27,224	32,670	32,986	31,760	31,300	29,587	31,427	+1,840
RevPAR (円)	17,510	24,018	47,266	21,090	23,032	26,311	32,107	26,037	25,100	32,114	27,774	27,091	27,512	26,154	28,410	+2,256
売上高 (百万円)	185	232	461	204	236	271	311	257	230	309	258	272	3,230	1,573	1,639	+65

### S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩

	2018年							2019年					累計	前年同期 累計	第6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	88.3%	93.2%	95.5%	92.0%	95.1%	98.5%	98.7%	94.5%	98.3%	93.8%	91.2%	91.3%	94.2%	95.3%	94.6%	△0.7%
ADR (円)	29,714	32,622	48,005	32,200	31,240	32,494	34,474	32,269	30,984	38,095	32,564	32,407	34,003	33,683	33,509	△174
RevPAR (円)	26,237	30,403	45,844	29,624	29,709	32,006	34,025	30,494	30,457	35,733	29,698	29,587	32,030	32,099	31,699	△400
売上高 (百万円)	79	92	136	92	94	98	104	92	84	108	89	90	1,164	582	570	△12

### S-3 : 伊東ホテルニュー岡部

	2018年							2019年					累計	前年同期 累計	第6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	75.1%	84.0%	97.3%	85.1%	89.4%	98.2%	96.0%	92.4%	99.1%	99.5%	95.1%	93.7%	92.1%	81.2%	95.9%	+14.7%
ADR (円)	26,052	29,320	42,014	26,850	27,068	27,684	31,458	30,573	27,275	31,504	28,762	28,860	29,964	30,406	29,783	△623
RevPAR (円)	19,565	24,628	40,879	22,849	24,198	27,185	30,199	28,249	27,029	31,346	27,352	27,041	27,596	24,689	28,561	+3,872
売上高 (百万円)	79	97	155	89	98	110	122	114	98	121	104	105	1,299	586	667	+81



# 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6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	97.0%	96.1%	97.9%	97.2%	96.3%	99.2%	98.0%	99.4%	99.8%	99.5%	99.3%	97.6%	98.1%	96.8%	98.9%	+2.1%
ADR (円)	28,551	31,410	47,694	30,541	29,881	30,833	34,971	31,250	31,425	35,712	32,571	32,752	33,182	32,249	33,141	+892
RevPAR (円)	27,694	30,185	46,692	29,685	28,775	30,586	34,271	31,062	31,362	35,533	32,343	31,965	32,551	31,217	32,776	+1,559
売上高 (百万円)	75	84	126	80	79	82	93	85	78	98	85	87	1,057	509	529	+19

### 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6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	67.9%	87.3%	97.4%	79.9%	78.0%	93.2%	93.5%	86.8%	96.6%	99.2%	87.2%	86.7%	87.8%	84.8%	91.6%	+6.8%
ADR (円)	24,160	31,305	47,718	25,686	25,013	24,657	27,704	27,214	24,678	27,140	26,251	26,826	28,506	27,632	26,661	△971
RevPAR (円)	16,404	27,329	46,477	20,523	19,510	22,980	25,903	23,621	23,838	26,922	22,890	23,258	25,028	23,431	24,421	+990
売上高 (百万円)	36	60	100	44	44	51	57	52	49	59	49	52	659	310	321	+11

### 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6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	82.7%	86.2%	99.5%	82.4%	87.9%	98.5%	83.9%	57.2%	74.6%	93.5%	86.2%	71.2%	83.7%	75.6%	77.8%	+2.2%
ADR (円)	25,876	30,369	40,382	27,276	27,831	27,813	31,766	33,394	28,786	28,995	28,513	29,758	30,146	29,407	30,055	+648
RevPAR (円)	21,399	26,178	40,180	22,475	24,463	27,395	26,651	19,101	21,474	27,110	24,578	21,187	25,232	22,231	23,382	+1,151
売上高 (百万円)	80	96	145	82	91	101	98	71	72	100	89	79	1,111	499	512	+13

# 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 <sup>2</sup>
延床面積	5,947 m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
延床面積	5,177 m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
延床面積	8,660 m <sup>2</sup>

### 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6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	85.8%	93.8%	99.2%	81.8%	94.0%	97.9%	78.9%	68.9%	68.5%	89.4%	77.6%	76.9%	84.5%	76.2%	76.8%	+0.6%
ADR (円)	24,118	25,478	36,262	24,846	27,815	27,785	26,535	25,792	25,007	25,941	27,152	28,365	27,297	27,740	26,509	△1,231
RevPAR (円)	20,693	23,898	35,971	20,324	26,146	27,201	20,936	17,770	17,129	23,191	21,069	21,812	23,065	21,137	20,358	△779
売上高 (百万円)	44	53	77	42	57	59	45	39	35	50	44	47	598	274	263	△11

### 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6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	97.8%	91.1%	99.6%	97.9%	98.1%	99.8%	97.3%	87.0%	95.4%	99.3%	98.8%	98.7%	96.7%	92.5%	96.1%	+3.6%
ADR (円)	26,858	28,742	40,678	27,868	29,958	31,470	32,385	28,405	25,857	29,298	31,672	31,072	30,457	29,248	29,880	+632
RevPAR (円)	26,267	26,183	40,515	27,282	29,388	31,407	31,510	24,712	24,667	29,092	31,291	30,668	29,451	27,054	28,714	+1,660
売上高 (百万円)	36	37	57	37	42	45	44	35	31	41	43	43	497	225	240	+15

### 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6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	90.9%	88.4%	98.9%	92.8%	97.1%	98.2%	97.4%	93.4%	96.3%	97.9%	97.2%	94.5%	95.2%	94.9%	96.1%	+1.2%
ADR (円)	23,621	26,083	34,923	26,504	23,486	25,261	27,680	27,412	25,153	27,187	26,050	26,227	26,692	26,570	26,646	+76
RevPAR (円)	21,471	23,057	34,538	24,595	22,804	24,806	26,960	25,602	24,222	26,616	25,320	24,784	25,410	25,214	25,606	+392
売上高 (百万円)	38	43	63	44	43	45	49	48	39	49	46	47	561	279	282	+2



# 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	6,701㎡
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6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	87.0%	81.0%	100.0%	91.8%	96.5%	98.9%	91.0%	73.6%	92.5%	100.0%	93.2%	98.5%	92.0%	93.9%	91.4%	△2.5%
ADR (円)	32,330	31,524	37,649	31,499	36,057	33,821	34,305	32,090	31,262	33,216	32,276	35,378	33,578	32,711	33,181	+470
RevPAR (円)	28,127	25,534	37,649	28,916	34,795	33,448	31,217	23,618	28,917	33,216	30,081	34,847	30,891	30,715	30,327	△388
売上高 (百万円)	97	91	131	98	119	115	109	83	92	116	102	119	1,279	634	624	△10

### 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6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	78.2%	74.5%	89.9%	83.8%	92.3%	91.9%	89.5%	74.6%	78.6%	81.2%	66.8%	71.9%	81.2%	76.3%	77.1%	+0.8%
ADR (円)	23,952	22,863	26,253	21,544	24,566	26,263	27,106	25,403	24,934	24,191	23,905	24,028	24,696	26,893	25,017	△1,876
RevPAR (円)	18,730	17,032	23,601	18,053	22,674	24,135	24,259	18,950	19,598	19,643	15,968	17,276	20,053	20,519	19,288	△1,231
売上高 (百万円)	72	68	95	68	100	105	106	81	76	84	63	71	995	452	483	+30

### S-12 : 鬼怒川観光ホテル

	2018年							2019年					累計	前年同期 累計	第6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	83.2%	77.5%	97.7%	88.6%	95.0%	95.7%	77.9%	66.2%	66.9%	87.1%	83.4%	75.9%	83.0%	88.8%	76.3%	△12.5%
ADR (円)	28,681	30,232	38,522	29,026	32,401	32,771	33,727	33,639	26,901	28,732	29,861	31,173	31,491	29,425	30,695	+1,270
RevPAR (円)	23,862	23,429	37,635	25,717	30,780	31,361	26,273	22,269	17,996	25,025	24,904	23,660	26,137	26,129	23,420	△2,709
売上高 (百万円)	174	163	240	171	222	221	189	154	118	167	165	156	2,144	1,084	952	△132



## 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 <sup>2</sup>
延床面積	10,602 m <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup> (注)
延床面積	16,665 m <sup>2</sup> (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6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	83.0%	81.6%	99.7%	91.2%	92.7%	98.7%	94.4%	80.9%	88.0%	99.8%	98.3%	95.9%	92.0%	86.5%	92.9%	+6.4%
ADR (円)	25,995	28,842	41,479	27,553	27,199	30,217	32,913	32,658	30,687	37,685	30,590	28,358	31,369	32,102	32,218	+116
RevPAR (円)	21,575	23,535	41,354	25,128	25,213	29,824	31,069	26,420	27,004	37,609	30,069	27,195	28,859	27,768	29,930	+2,162
売上高 (百万円)	82	90	156	94	100	113	120	103	93	142	112	105	1,317	635	679	+43

### 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6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	84.4%	77.1%	95.6%	86.0%	91.8%	98.3%	81.5%	64.9%	75.6%	75.5%	80.6%	73.2%	82.0%	70.3%	75.2%	+4.9%
ADR (円)	27,696	26,389	32,479	27,549	28,604	27,256	30,458	28,205	26,497	27,250	27,719	30,378	28,448	28,628	28,468	△160
RevPAR (円)	23,375	20,345	31,049	23,692	26,258	26,792	24,823	18,305	20,031	20,573	22,341	22,236	23,327	20,125	21,407	+1,282
売上高 (百万円)	105	93	135	106	124	126	121	85	85	96	98	99	1,277	566	585	+19

### 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6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)	34,625	52,169	130,391	35,305	41,190	51,160	59,667	37,924	26,261	46,610	49,626	75,751	640,679	284,304	295,839	+11,535
売上高 (百万円)	120	208	577	140	144	173	210	144	90	190	201	298	2,500	1,121	1,135	+14

## 財務指標

財務指標等	第5期 (2018年11月期)	第6期 (2019年5月期)	計算式等
経常利益	578百万円	560百万円	
当期純利益	577百万円	559百万円	
減価償却費	421百万円	427百万円	
資本的支出	206百万円	184百万円	
総資産額	39,106百万円	38,782百万円	
純資産額	21,224百万円	21,204百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	90,185円	90,097円	
期末投資口価格	84,200円	85,600円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	580百万円	562百万円	
1口当たり分配金	2,466円	2,390円	
分配金利回り	5.8%	5.6%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	999百万円	987百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	4,247円	4,195円	
FFO倍率	9.9倍	10.2倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	17.2倍	18.0倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり当期純利益 (年換算)
PBR (株価純資産倍率)	0.9倍	1.0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)	1.5%	1.4%	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)	2.7%	2.6%	当期純利益 ÷ ( (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	5.4%	5.3%	
NAV	24,673百万円	25,217百万円	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	104,836円	107,149円	
NAV倍率	0.8倍	0.8倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	15,991百万円	15,754百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	40.9%	40.6%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	37.6%	36.8%	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)	
	第5期 (2018年11月30日)	第6期 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,220,373	2,001,208
前払費用	127,758	136,232
その他	6,332	66,727
流動資産合計	2,354,464	2,204,168
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,982,750	26,145,944
減価償却累計額	△1,498,792	△1,926,166
建物（純額）	24,483,958	24,219,777
構築物	1,259	10,979
減価償却累計額	△138	△508
構築物（純額）	1,120	10,470
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△26	△44
機械及び装置（純額）	573	555
工具、器具及び備品	2,620	2,620
減価償却累計額	△268	△487
工具、器具及び備品（純額）	2,352	2,133
土地	11,988,130	11,988,130
有形固定資産合計	36,476,134	36,221,067
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	4,556	3,754
無形固定資産合計	162,358	161,556
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	12
長期前払費用	103,787	185,296
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	113,895	195,399
固定資産合計	36,752,388	36,578,023
資産合計	39,106,853	38,782,191

	(千円)	
	第5期 (2018年11月30日)	第6期 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	73,130	17,426
短期借入金	-	350,000
1年内返済予定の長期借入金	7,380,750	3,941,750
未払金	90,481	87,838
未払費用	10,546	7,508
未払法人税等	972	866
未払消費税等	82,313	15,234
前受金	258,696	259,137
その他	6,438	66,854
流動負債合計	7,903,329	4,746,616
固定負債		
長期借入金	8,610,500	11,463,000
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,724
資産除去債務	137,354	137,754
固定負債合計	9,978,579	12,831,479
負債合計	17,881,908	17,578,095
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	△5,819	△8,643
出資総額控除額合計	△5,819	△8,643
出資総額（純額）	20,647,203	20,644,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	577,741	559,716
剰余金合計	577,741	559,716
投資主資本合計	21,224,944	21,204,095
純資産合計	21,224,944	21,204,095
負債純資産合計	39,106,853	38,782,191



## 損益計算書

(千円)

	第5期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第6期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,450,211	1,434,986
営業収益合計	1,450,211	1,434,986
営業費用		
賃貸事業費用	541,878	548,074
資産運用報酬	129,310	126,075
資産保管手数料	1,778	1,751
一般事務委託手数料	16,917	17,233
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	42,209	39,245
営業費用合計	735,695	735,980
営業利益	714,516	699,005
営業外収益		
受取利息	10	10
還付加算金	871	-
営業外収益合計	882	10
営業外費用		
支払利息	64,353	62,352
融資関連費用	72,451	75,774
その他	-	500
営業外費用合計	136,805	138,626
経常利益	578,593	560,389
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	578,593	560,389
法人税、住民税及び事業税	973	867
法人税等調整額	△0	5
法人税等合計	972	873
当期純利益	577,620	559,516
前期繰越利益	120	199
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	577,741	559,716

## 有利子負債一覧

## 借入先一覧

(2019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	350	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	(注1)	
長期	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社	3,643	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行	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2)
	株式会社三井住友銀行	469		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)
	株式会社三井住友銀行 株式会社東邦銀行 野村信託銀行株式会社	2,231	株式会社福岡銀行 株式会社親和銀行	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4)
	株式会社三重銀行 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	2,383	株式会社高知銀行 株式会社福岡銀行 株式会社親和銀行	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	3,338	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 株式会社親和銀行	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6)
	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	3,338	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 株式会社親和銀行	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6)
	<b>合計</b>	<b>15,754</b>						

(注1) 2019年11月29日に100万円を弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。

(注2) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、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、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5) 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6) 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7) 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)

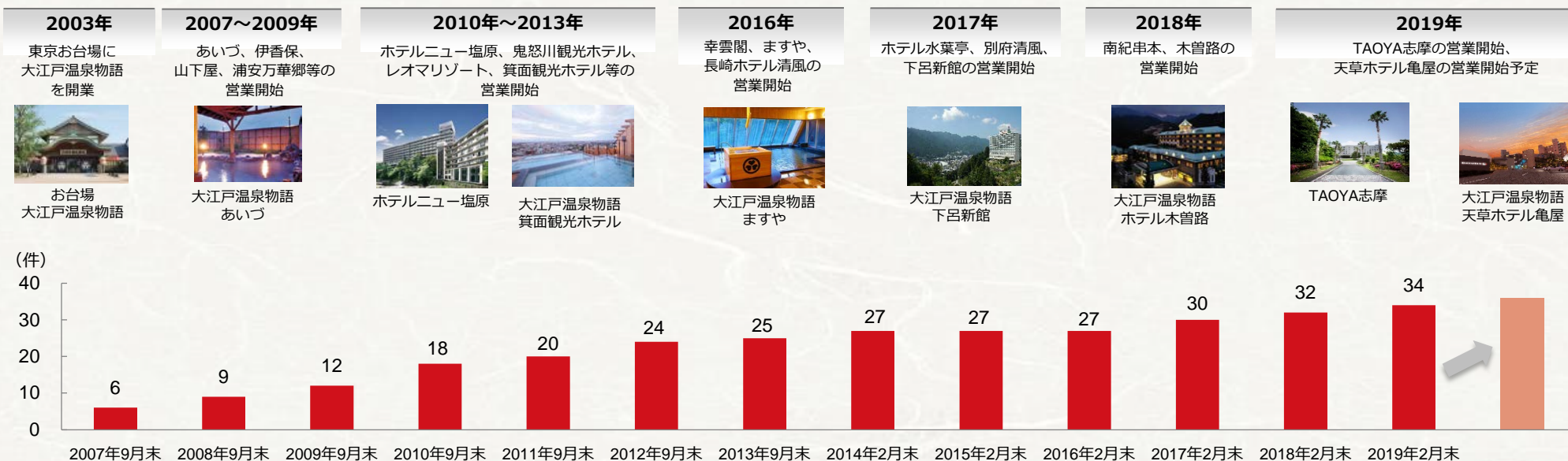
大江戸温泉物語グループは「いつでも、気軽に、何度でも。たくさんの笑顔が溢れる、温泉の賑わいを。」をキャッチフレーズとして、事業を行っており、お客様に高品質のサービスをお手頃な価格で提供し、温泉の開放感や賑わいを気軽に楽しんでいただくこと、全国各地の温泉・温浴関連施設を継続的に取得し、大江戸モデルを拡大運営することにより温泉旅館産業を活性化することを目指しています。

## 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"> <li>■ 全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開</li> <li>■ 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、34施設 (2019年2月末日現在) の温泉・温浴関連施設を運営</li> </ul>

## 運営施設数の推移

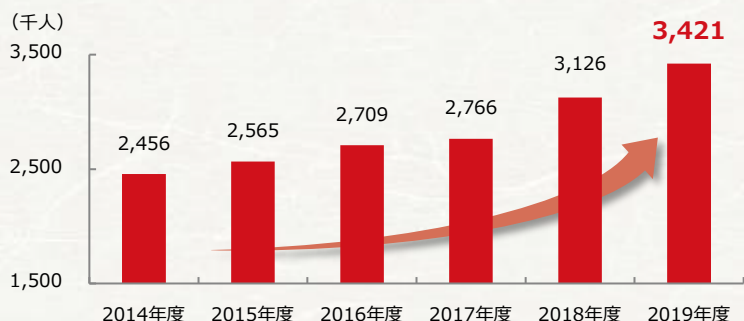




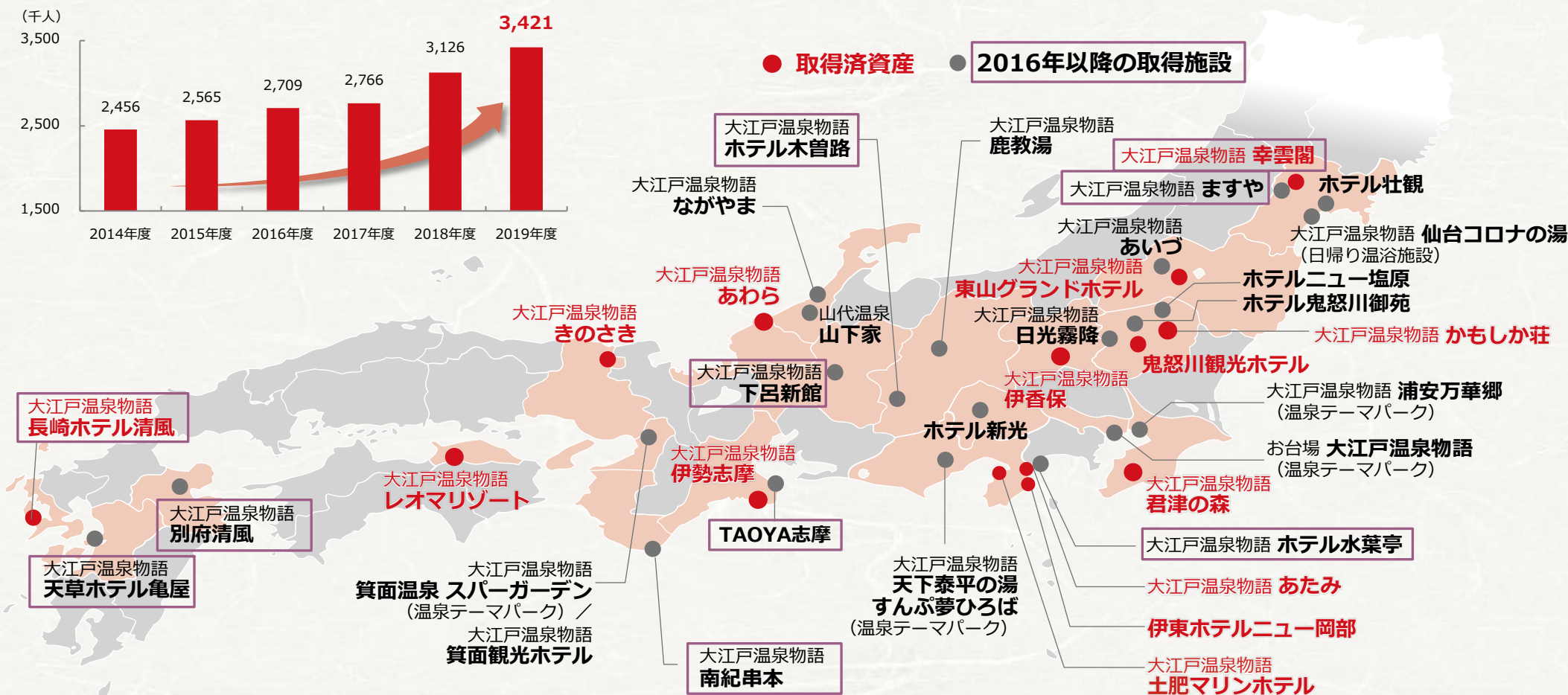
# 大江戸温泉物語グループについて (2)

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、10施設<sup>(注)</sup>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**





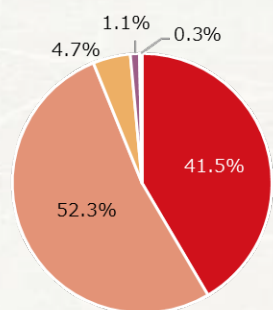
# 安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(2)

## 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 (2018年12月1日～2019年5月31日)

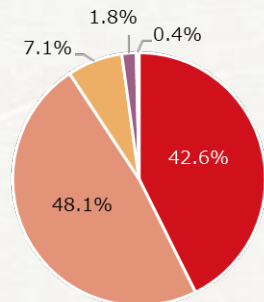
### 🌸 宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移

<総合満足度>



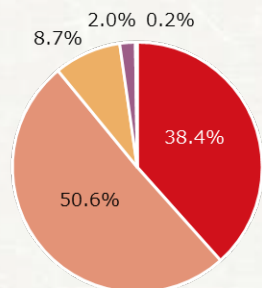
■ 大変満足 ■ 満足  
■ どちらでもない ■ 不満  
■ 大変不満足

<食事(朝食・夕食)>



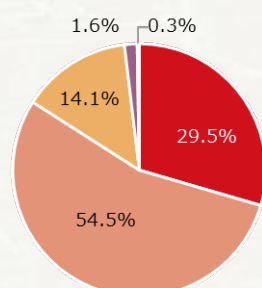
■ 大変満足 ■ 満足  
■ どちらでもない ■ 不満  
■ 大変不満足

<温泉>

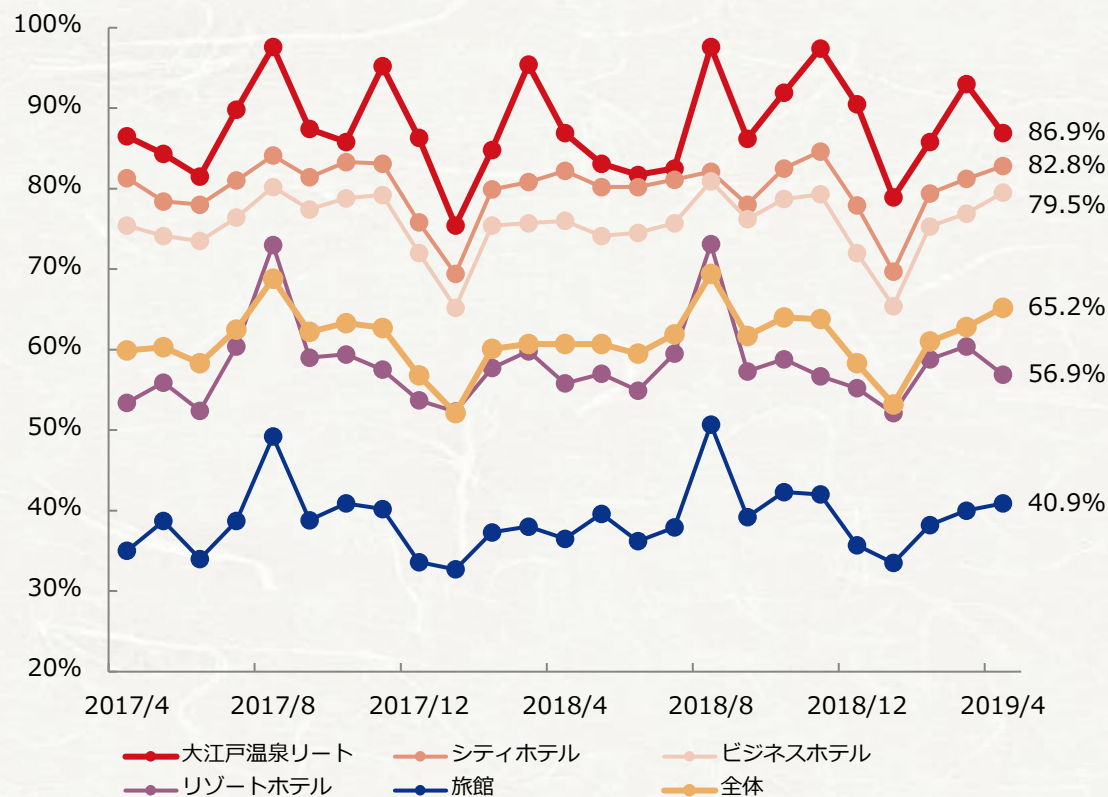


■ 大変満足 ■ 満足  
■ どちらでもない ■ 不満  
■ 大変不満足

<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  
■ 大変不満足

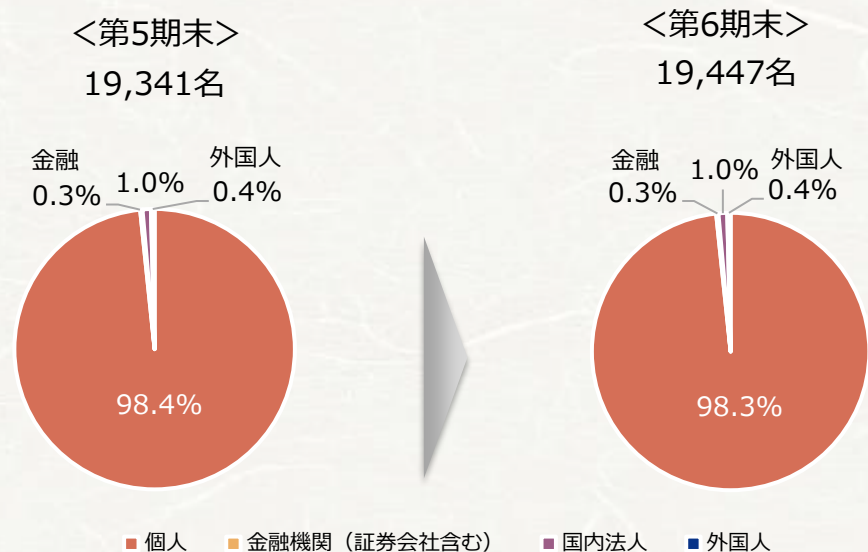


出所: 「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」及び「全体」につき、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成

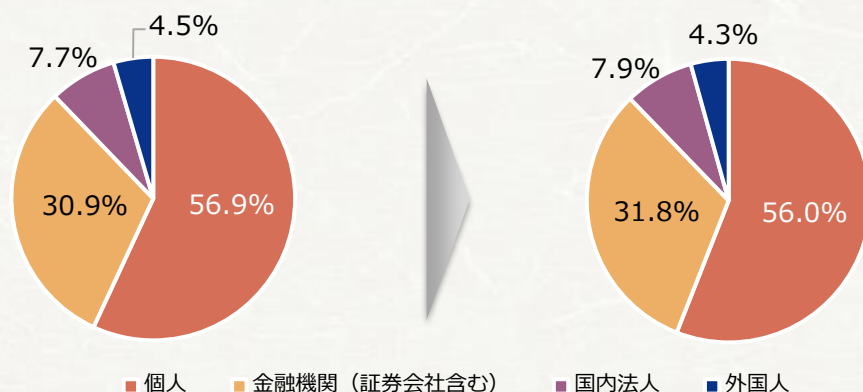


# 投資主情報

## 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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,683口	10.1%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	22,298口	9.5%
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）	8,257口	3.5%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,065口	2.2%
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,462口	1.0%
7	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,841口	0.8%
8	JPモルガン証券株式会社	1,766口	0.8%
9	DEUTSCHE BANK AG LONDON 610	1,303口	0.6%
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,200口	0.5%
合計		77,121口	32.8%

# 投資主優待制度

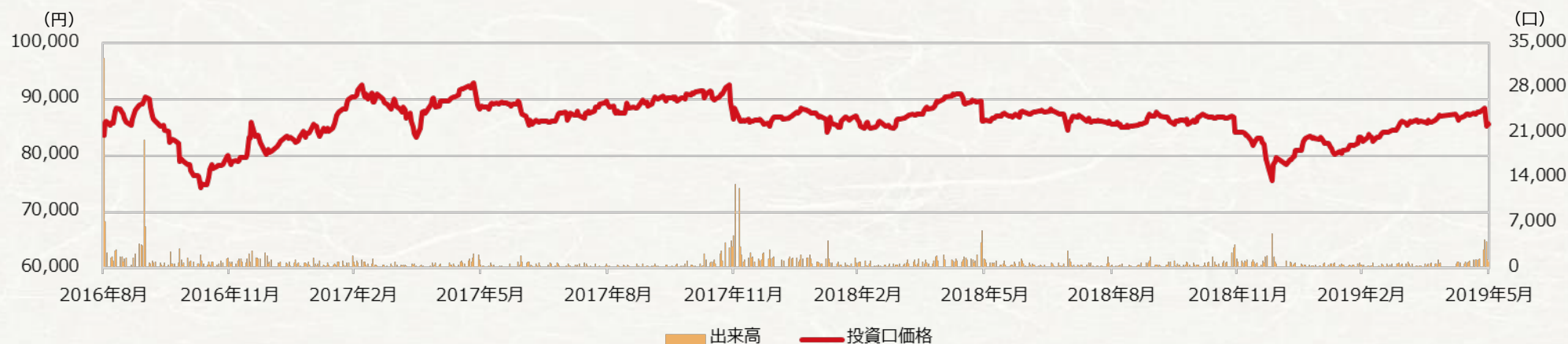
本投資法人が保有する施設を体験し、理解を深めていただく機会を投資主の皆様にご提供

<p>時期及び 対象投資主</p>	<p>第6期末である2019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</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><b>&lt;対象施設&gt;</b>                  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

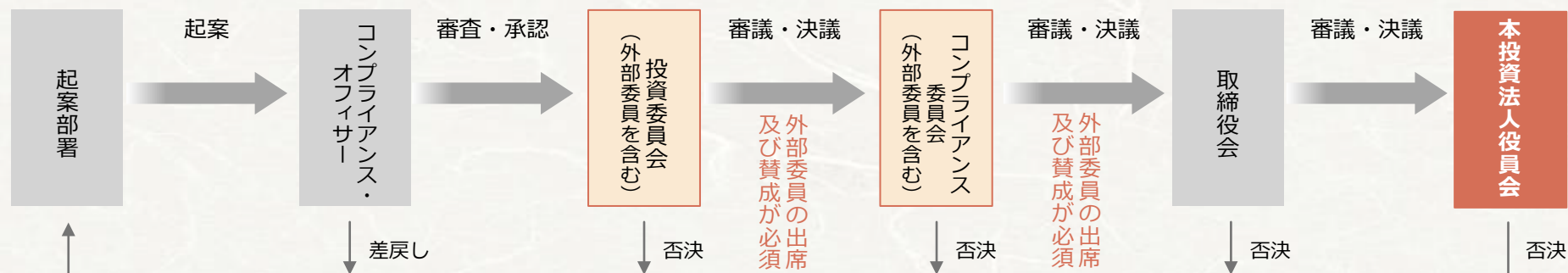
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬から構成されます。

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

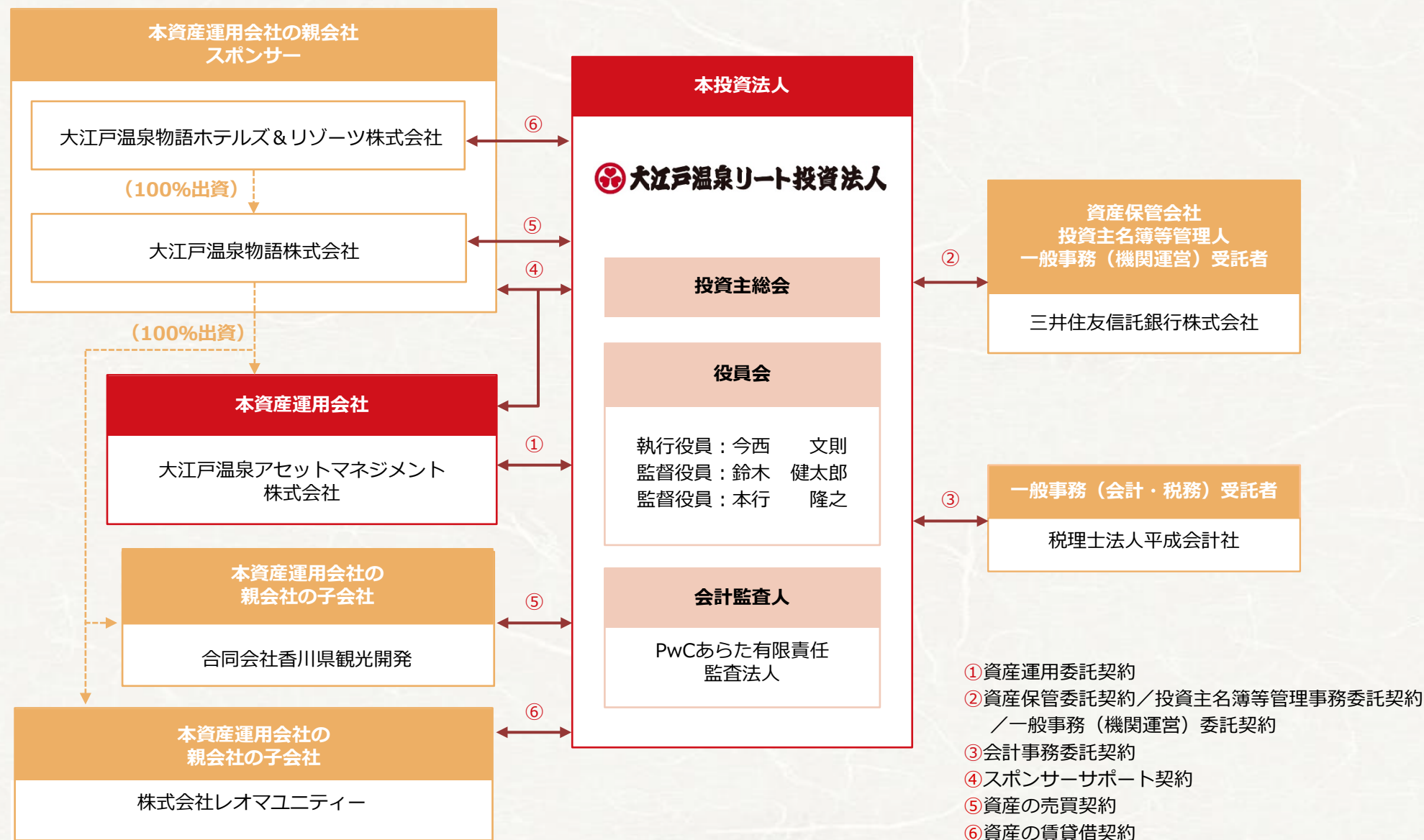
(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。

(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。