



 **大江戸温泉リート投資法人**

第5期（2018年11月期）

決算説明会資料

2019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. 運用ハイライト		内部成長戦略	26
ポートフォリオ全体の運用実績	3	財務戦略	28
変動賃料の増減	4		
主要指標の推移	5	V. Appendix	
一部保有物件における賃料改定について	6	不動産鑑定評価額	30
		物件紹介	31
II. 決算ハイライト		財務指標	41
第5期（2018年11月期）の決算概要	8	貸借対照表	42
第6期（2019年5月期）の業績予想	9	損益計算書	43
第7期（2019年11月期）の業績予想	10	有利子負債一覧	44
1口当たり分配金の主な変動要因	11	大江戸温泉物語グループについて	45
		安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」	47
III. 運用実績		投資主情報	49
ポートフォリオデータ	13	投資主優待制度	50
個別物件の運営実績	15	IR活動への取り組み	51
財務の状況	17	投資口価格の推移	52
		ガバナンス体制	53
IV. 大江戸温泉リートの投資領域と今後の運用戦略		投資法人の概要	54
大江戸温泉リートのユニークな投資対象	19	資産運用会社の概要	55
マーケット環境	20		
外部成長戦略	22		

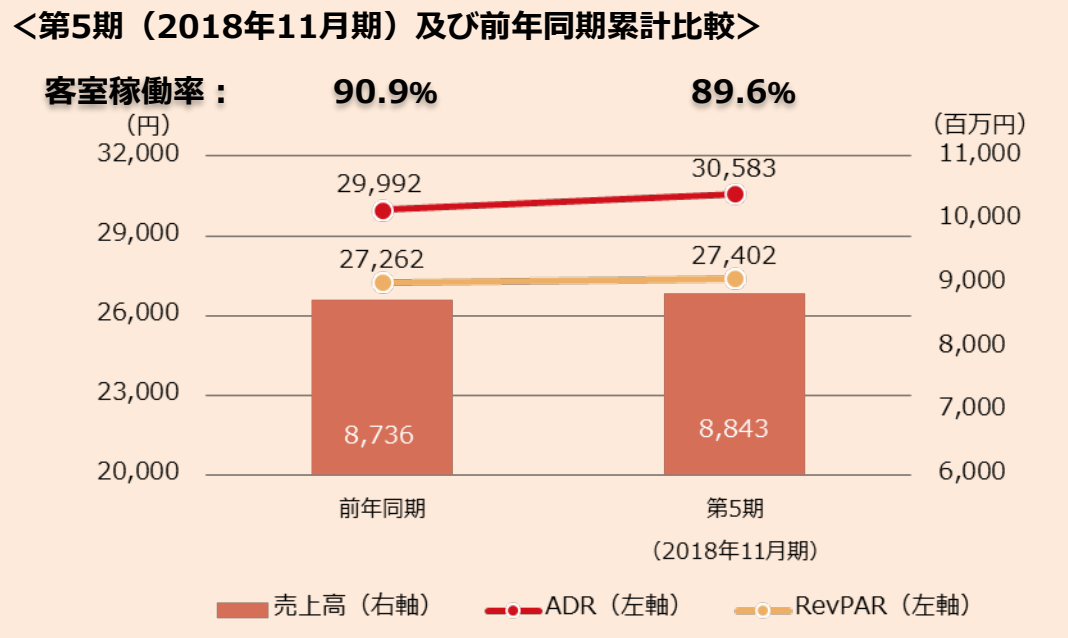
※表紙写真は大江戸温泉物語 東山グランドホテルの大浴場です。



I. 運用ハイライト

ポートフォリオ全体の運営実績

第5期も客室稼働は高位で安定、ADR向上によりRevPARは微増



運用実績

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	86.3%	75.4%	84.8%	95.4%	86.9%	83.1%	81.7%	82.5%	97.6%	86.2%	91.9%	97.4%	87.5%	90.9%	89.6%	△1.3%
ADR (円)	31,478	30,873	27,806	30,763	28,726	29,942	26,760	29,397	40,542	27,755	28,539	28,980	30,287	29,992	30,583	+ 591
RevPAR (円)	27,165	23,278	23,579	29,347	24,962	24,881	21,862	24,252	39,568	23,924	26,227	28,226	26,501	27,262	27,402	+ 140
売上高 (百万円)	1,496	1,280	1,171	1,583	1,325	1,355	1,190	1,305	2,084	1,259	1,455	1,547	17,056	8,736	8,843	+ 107

(注) 売上高は百万円未満を、ADR及びRevPARは単位未満を切捨てて記載しています。客室稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

変動賃料の増減

稼働・売り上げは総じて堅調ながらも、売上原価や経費を加味したGOPのレベルでは施設ごとに差異も発生
～施設ごとの業績をモニタリングし、テナントとのコミュニケーションを継続

(千円)

物件 番号	物件名	第4期 (2018年5月期)			第5期 (2018年11月期)			差異
		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	375,275	31,090	406,366	-
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108,056	7,475	115,531	108,056	7,507	115,563	+32
S-3	伊東ホテルニュー岡部	73,780	8,549	82,330	73,780	8,056	81,837	△493
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	93,716	7,808	101,525	93,716	7,899	101,615	+90
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54,589	6,362	60,952	54,589	6,202	60,791	△160
S-6	大江戸温泉物語 あわら	65,778	3,731	69,509	65,778	3,645	69,423	△85
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	35,723	4,598	40,321	35,723	4,849	40,572	+251
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	36,759	4,956	41,716	36,759	4,732	41,491	△224
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	24,590	2,804	27,395	24,590	2,667	27,257	△137
	合計	868,270	77,377	945,647	868,270	76,649	944,920	△727

(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されています。また、2017年12月に取得した物件については、変動賃料が当初の固定額となる期間であるため、上記からは除外しています。

主要指標の推移

第5期実績： 分配金は当初予想を31円上振れて2,466円で着地、LTVは短期借入返済等で低下
 第6期・7期予想： 分配金は若干低下も安定推移を予想、LTVはさらに緩やかに低下

	第4期 (2018年5月期) 実績	第5期 (2018年11月期) 実績	第6期 (2019年5月期) 予想	第7期 (2019年11月期) 予想
1口当たり分配金	2,435円	2,466円	2,380円	2,380円
1口当たりFFO	4,185円	4,247円	4,189円	4,213円
LTV (帳簿価額ベース)	42.2%	40.9%	40.7%	40.4%
LTV (鑑定評価額ベース)	39.1%	37.6%	37.1%	36.6%
1口当たりNAV	103,391円	104,836円	105,769円	106,864円

(注) 第5期末の含み益(鑑定評価額-帳簿価格)は34億円(前期末比プラス3億円)であり、第6期・7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。

一部保有物件における賃料改定について（2019年6月より実施予定）

物件ごとの運営動向を反映して賃料負担の適正化を図るべく、4物件の固定賃料を改定、固定賃料総額は不変

（改定の目的）

- 対GOP賃料負担率が高く、テナント所有設備等の負担も大きいレオマリゾートは固定賃料を引下げ**安定化**
- 支払余力の高い物件の固定賃料引上げにより、**賃料負担率を平準化**
- 総賃料収入におけるレオマリゾートの割合低下、**分散の推進（30.5%→25.6%）**

月額固定賃料の改定

（千円）

物件番号	物件名	変更前 月額固定賃料	変更後 月額固定賃料	差額
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	62,456	52,456	△10,000
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	9,788	12,496	+2,708
S-12	鬼怒川観光ホテル	22,478	29,069	+6,591
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	12,447	13,147	+700
合計		107,171	107,171	-

固定賃料の改定に合わせた変動賃料発生係数の一部変更

物件番号	物件名	変更前 変動賃料発生係数	変更後 変動賃料発生係数
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	修正後GOPの64.0%	修正後GOPの58.7%
S-12	鬼怒川観光ホテル	修正後GOPの47.5%	修正後GOPの56.0%

【変動賃料が発生する場合】
修正後GOP×係数 > 1年分の固定賃料相当額

【変動賃料が発生しない場合】
修正後GOP×係数 ≤ 1年分の固定賃料相当額

（注）「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。
「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する本物件に関する不動産関係費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。以下同じです。



Ⅱ. 決算ハイライト

第5期（2018年11月期）の決算概要

前回取得物件の固都税通期化も、投資口交付費剥落で分配金は前期比増
対予想比は保険金収入等で上振れ

(千円)

項目	第4期 (実績)	第5期 (実績)	前期比	第5期 (2018/7/19予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,442,676	構成割合 1,450,211	+7,535	1,448,367	+1,843
第一賃料	1,325,793	1,331,297	+5,504	1,331,964	△666
固定賃料	94.2% 1,248,415	92.4% 1,230,449	△17,966	1,230,449	△0
変動賃料	5.8% 77,377	7.6% 100,847	+23,470	101,514	△666
第二賃料	115,540	116,282	+741	116,128	+153
その他収入	1,342	2,631	+1,289	275	+2,356
賃貸事業損益	919,683	908,332	△11,350	907,670	+662
営業利益	734,305	714,516	△19,789	711,033	+3,482
経常利益	571,225	578,593	+7,367	571,260	+7,332
当期純利益	570,273	577,620	+7,347	570,260	+7,359
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-	2,824	-
分配金総額	573,069	580,365	+7,295	573,069	+7,295
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	2,435	2,466	+31	2,435	+31
(うち1口当たり利益超過分配金)	12	12	-	12	-
1口当たりFFO (円)	4,185	4,247	+62	4,218	+29
NOI	1,334,384	1,330,330	△4,054	1,330,157	+172
減価償却費	414,701	421,997	+7,295	422,487	△489
資本的支出	141,112	206,381	+65,268	212,408	△6,026

主な変動要因 (予想比)	(千円)
・保険金収入等 (あわら・伊香保)	+2,356
・保険金対応工事等 (あわら・伊香保)	△1,683
賃貸事業損益	+662
・証券代行手数料の減少	+2,764
営業利益	+3,482
・消費税還付加算金	+871
・金融関連費用の減少	+2,967
経常利益	+7,332

主な変動要因 (前期比)	(千円)
・新規5物件の期間フル寄与による 第一賃料の増加	+5,504
※新規物件の変動賃料開始に伴う科目振替： 23,470千円 (固定賃料→変動賃料)	
・固都税負担の通期化 (新規5物件) 等	△10,997
・減価償却費の増加 (資本的支出)	△7,295
賃貸事業損益	△11,350
・AM報酬の増加	△3,704
・証券代行手数料の増加 (投資主数増)	△1,547
・送料等の増加 (投資主数増)	△6,132
営業利益	△19,789
・消費税還付加算金	+871
・投資口交付費の剥落	+22,456
・金融関連費用の減少	+1,328
経常利益	+7,367

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	39,106
有利子負債額	15,991
負債総額	17,881
純資産額	21,224
LTV (帳簿価額ベース)	40.9%
1口当たりNAV	104,836円

第6期（2019年5月期）の業績予想

前期比は固都税評価替えが第二賃料に反映され減収
 予想比ではDPU1%減～直近の運営状況を反映し変動賃料の減少を見込む

(千円)

項目	第5期 (実績)	第6期 (予想)	差異	第6期 (2018/7/19予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,450,211	構成割合 1,434,151	△16,060	1,441,160	△7,009
第一賃料	1,331,297	1,329,413	△1,883	1,336,329	△6,915
固定賃料	92.4% 1,230,449	92.6% 1,230,449	+0	1,230,449	-
変動賃料	7.6% 100,847	7.4% 98,963	△1,883	105,879	△6,915
第二賃料	116,282	104,462	△11,819	104,556	△93
その他収入	2,631	275	△2,356	275	-
賃貸事業損益	908,332	885,642	△22,690	894,839	△9,197
営業利益	714,516	695,150	△19,366	702,198	△7,047
経常利益	578,593	558,184	△20,408	565,252	△7,067
当期純利益	577,620	557,184	△20,435	564,252	△7,067
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-	2,824	-
分配金総額	580,365	560,125	△20,239	567,186	△7,060
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	2,380	△86	2,410	△30
(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	4,189	△58	4,216	△27
NOI	1,330,330	1,314,390	△15,939	1,322,972	△8,582
減価償却費	421,997	428,748	+6,751	428,133	+615
資本的支出	206,381	180,001	△26,380	180,000	+1

主な変動要因 (予想比)	(千円)
・変動賃料の減少 (幸雲閣他)	△6,915
・その他費用の増加 (アスベスト調査等)	△1,563
賃貸事業損益	△9,197
・証券代行手数料の減少	+2,192
営業利益	△7,047
・金融関連費用の増加	△19
経常利益	△7,067

主な変動要因 (前期比)	(千円)
・固都税評価額の見直しによる 第二賃料の減少	△11,819
・減価償却費の増加 (資本的支出)	△6,751
賃貸事業損益	△22,690
・AM報酬の減少	+3,262
営業利益	△19,366
・消費税還付加算金の剥落	△871
経常利益	△20,408

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	38,876
有利子負債額	15,804
負債総額	17,674
純資産額	21,201
LTV (帳簿価額ベース)	40.7%

第7期（2019年11月期）の業績予想

営業収入前期比並み、減価償却費増加を販管費削減で吸収し、営業収益及び1口当たり分配金は前期比維持

(千円)

項目	第6期 (予想)	第7期 (予想)	前期予想比
営業収益	構成割合 1,434,151	構成割合 1,434,133	△17
第一賃料	1,329,413	1,329,492	+78
固定賃料	92.6% 1,230,449	92.6% 1,230,449	-
変動賃料	7.4% 98,963	7.4% 99,042	+78
第二賃料	104,462	104,366	△96
その他収入	275	275	-
賃貸事業損益	885,642	881,496	△4,145
営業利益	695,150	694,775	△374
経常利益	558,184	558,229	+44
当期純利益	557,184	557,229	+44
利益超過分配金総額	2,824	2,824	-
分配金総額	560,125	560,125	-
発行済投資口数（口）	235,347	235,347	-
1口当たり分配金（円）	2,380	2,380	-
（うち1口当たり利益超過分配金）	12	12	-
1口当たりFFO（円）	4,189	4,213	+24
NOI	1,314,390	1,315,951	+1,561
減価償却費	428,748	434,454	+5,706
資本的支出	180,001	180,000	△0

主な変動要因（前期比）

- (千円)
- ・ その他費用の減少（アスベスト調査等） +1,626
 - ・ 減価償却費の増加（資本的支出） △5,706

賃貸事業損益

- △4,145
- ・ IR関連費用の減少 +1,500
 - ・ 事務委託費用等の減少 +1,500

営業利益

- △374
- ・ 金融関連費用の減少 +419

経常利益

+44

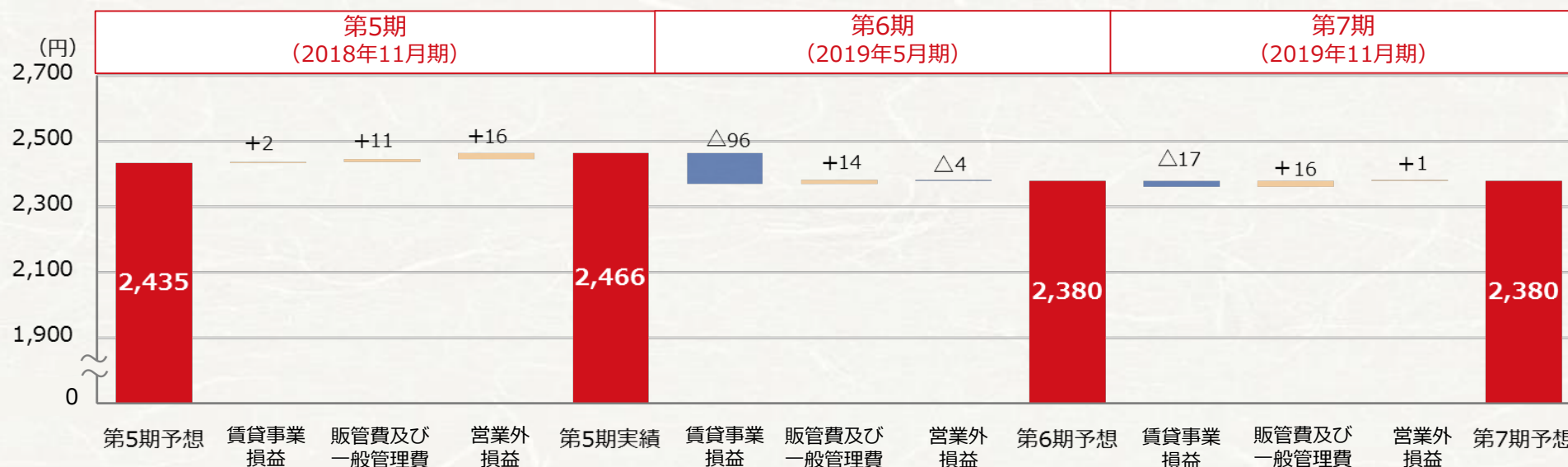
主な財務指標等

(百万円)

総資産額	38,683
有利子負債額	15,618
負債総額	17,485
純資産額	21,198
LTV（帳簿価額ベース）	40.4%

1口当たり分配金の主な変動要因

第6期は若干下振れるも、巡航ベースは2,400円程度を軸として安定推移



第5期（予想）-第5期（実績）

貸貸事業損益

- ・その他収入（保険金収入等）の増加
- ・その他費用（保険対応工事）の増加

+2

+10

△7

販管費及び一般管理費

- ・証券代行手数料の減少

+11

+11

営業外損益

- ・消費税還付加算金
- ・金融関連費用の減少

+16

+3

+12

第5期（実績）-第6期（予想）

貸貸事業損益

- ・第二賃料の減少
- ・減価償却費の増加（資本的支出）

△96

△50

△28

販管費及び一般管理費

- ・AM報酬の減少

+14

+13

営業外損益

- ・消費税還付加算金の剥落

△4

△3

第6期（予想）-第7期（予想）

貸貸事業損益

- ・その他費用の減少（アスベスト調査）
- ・減価償却費の増加（資本的支出）

△17

+6

△24

販管費及び一般管理費

- ・事務委託費用等の減少
- ・IR費用の減少

+16

+6

+6

営業外損益

- ・金融関連費用の減少

+1

+1

(注) 各増減項目数字の符号は、一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)

鑑定評価額の一部増加により、第5期末の含み益（鑑定評価額－帳簿価格）は34.4億円（前期比プラス3.3億円）

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	27.4/27.7 (注3)	241	85.4%	10,379	10,900	405	7.8%	6.2%	1.9/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	38.7	83	93.8%	3,656	3,840	114	6.3%	3.5%	14.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	28.1	73	88.2% (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	44.9	76	97.3%	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	44.2	64	84.0%	1,910	2,020	60	6.3%	3.4%	14.9%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	37.3	95	89.6%	1,901	2,000	69	7.3%	5.1%	14.9%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県	22.8	60	92.2%	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	35.1	40	97.4%	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	22.7	41	94.4%	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	36.4	100	92.5%	1,637	1,930	63	7.7%	5.3%	6.4%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	53.0	98	85.4% (注5)	1,040	1,250	47	9.2%	5.3%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	37.3	172	89.6%	3,870	4,620	143	7.4%	4.3%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	50.1	103	91.2%	2,084	2,490	78	7.5%	5.6%	11.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	54.2	123	88.9%	1,230	1,480	57	9.3%	5.1%	4.6%
合計/平均			37.0	1,369	89.6%	36,705	40,082	1,330	7.2%	4.9%	2.7%

(注1) 客室稼働率については、本投資法人の第5期（2018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。

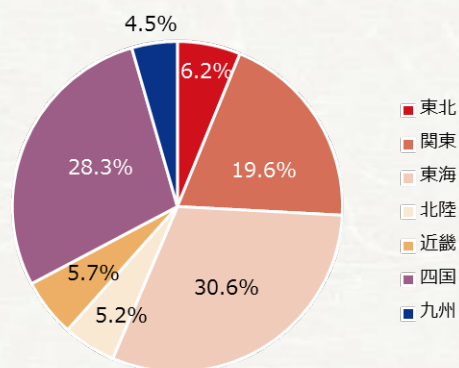
(注4) 伊東ホテルニュー岡部の客室稼働率は、保有資産でない駿河亭を含む全体の数値を記載しています。

(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。

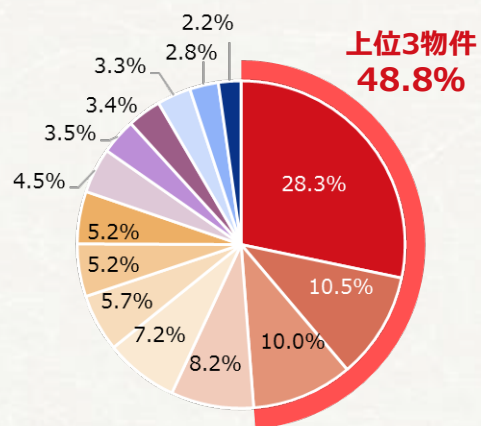
ポートフォリオデータ (2)

都市圏からの大量集客を前提とした立地と投資エリアの分散

地域別投資比率 (取得価格ベース)



施設別投資比率 (取得価格ベース)



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



個別物件の運営実績 (1)

施設別の稼働状況は総じて底堅く推移、ADR向上によるRevPAR引上げ施設も多数

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)		
		第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 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	86.6	△1.4%	31,166	29,836	+4.5%	26,615	25,837	+3.0%	1,591	1,543	+3.1%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	93.8	94.8	△1.1%	34,500	34,217	+0.8%	32,361	32,437	△0.2%	594	594	+0.0%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	88.2	84.5	+4.4%	30,160	30,379	△0.7%	26,601	25,670	+3.6%	631	609	+3.6%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	97.3	96.3	+1.0%	33,224	33,595	△1.1%	32,326	32,351	△0.1%	528	527	+0.2%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	84.0	83.4	+0.7%	30,506	30,111	+1.3%	25,625	25,112	+2.0%	337	332	+1.6%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	89.6	88.4	+1.4%	30,224	29,603	+2.1%	27,080	26,169	+3.5%	599	582	+2.8%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	92.2	93.4	△1.3%	27,951	27,564	+1.4%	25,770	25,744	+0.1%	335	333	+0.6%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	97.4	98.3	△0.9%	31,022	30,637	+1.3%	30,215	30,116	+0.3%	256	253	+1.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	94.4	96.3	△2.0%	26,738	26,312	+1.6%	25,240	25,338	△0.4%	278	283	△1.7%

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)		
		第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 累計	増減率
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	92.5	99.7	△7.2%	33,969	31,677	+7.2%	31,421	31,581	△0.5%	654	663	△1.4%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	85.4	91.3	△6.5%	24,393	26,065	△6.4%	20,831	23,797	△12.5%	511	516	△0.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	89.6	94.0	△4.7%	32,166	31,050	+3.6%	28,820	29,187	△1.3%	1,192	1,212	△1.6%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	91.2	90.3	+1.0%	30,509	29,901	+2.0%	27,824	27,000	+3.1%	638	622	+2.5%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	88.9	87.8	+1.3%	28,432	27,248	+4.3%	25,276	23,923	+5.7%	691	659	+4.9%
	合計	89.6	90.9	△1.4%	30,583	29,992	+2.0%	27,402	27,262	+0.5%	8,843	8,736	+1.2%

2. 宿泊部門以外の運用実績

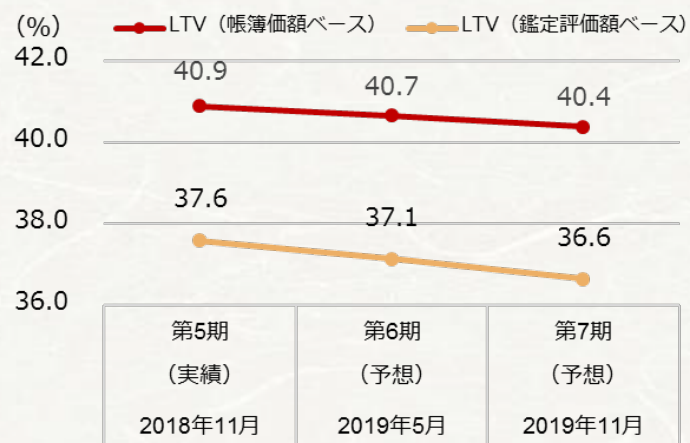
物件番号	物件名	入場者数 (人)			売上高 (百万円)		
		第5期 累計	前年同期 累計	増減率	第5期 累計	前年同期 累計	増減率
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (ニューレオマワールド)	344,840	326,508	+5.6%	1,364	1,359	+0.4%

(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

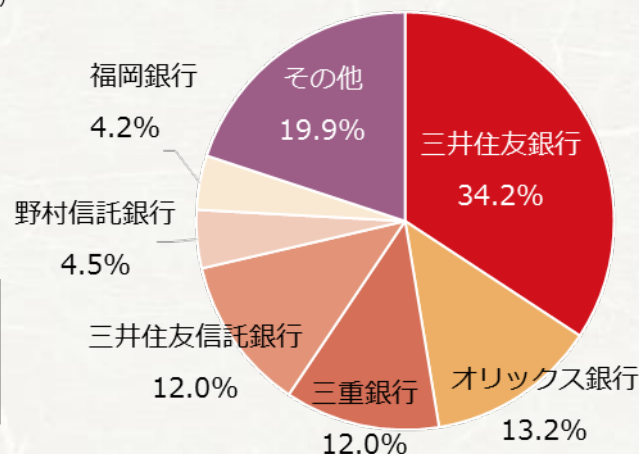
鑑定評価額ベースで40%を下回る保守的なLTV水準と借入先・返済期限の分散を追求

LTV



借入先の分散状況

協調融資団参加行数：13行



長期比率



返済期限の分散状況



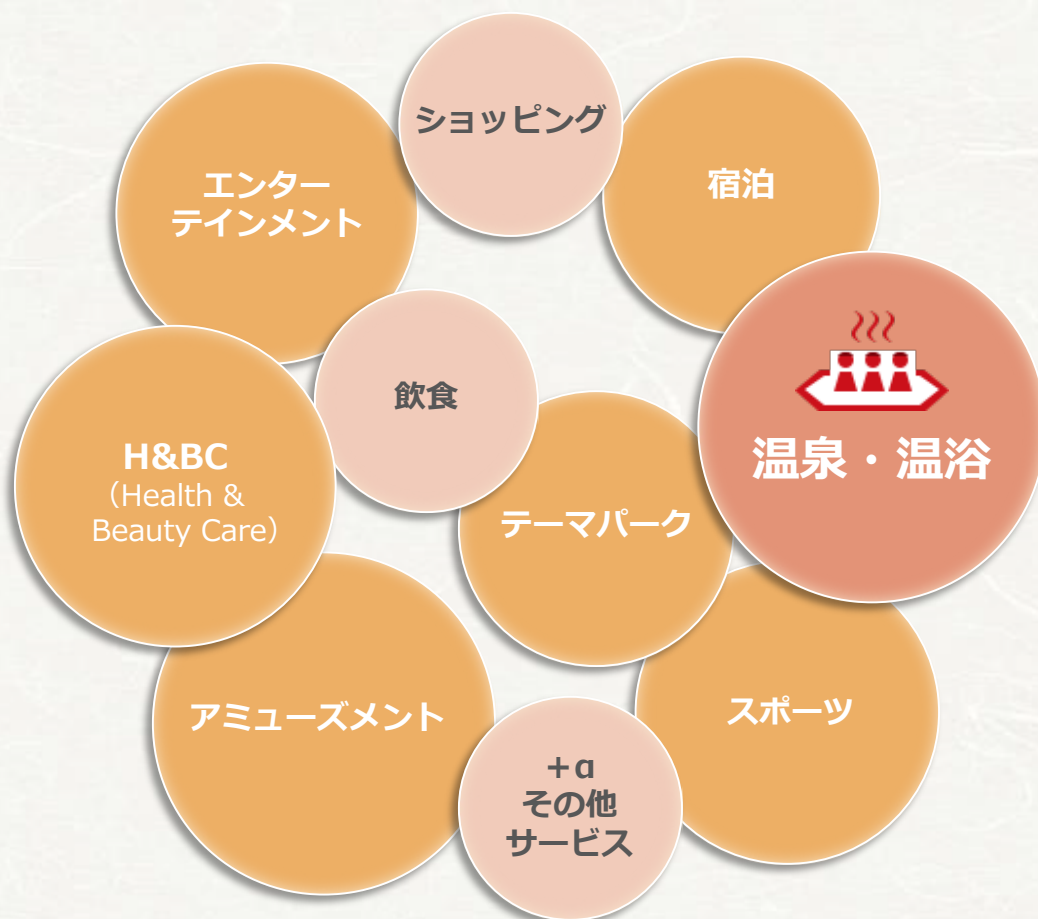


IV. 大江戸温泉リートの投資領域と今後の運用戦略

大江戸温泉リートのユニークな投資対象

温泉・温浴を軸に各種消費者向けサービスが複合した施設（温泉・温浴関連施設）を重点対象として、様々な余暇活用のための施設に投資

大江戸温泉リートの投資対象

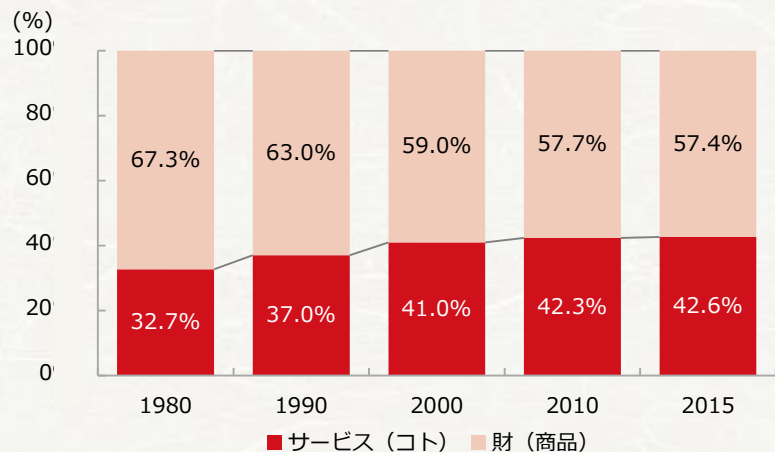


- “モノからコトへ”の流れの中で、人々に充実した時間消費をもたらす施設「余暇活用型施設」が投資対象
- その軸のひとつが、伝統に根ざした安定的な需要に加え、インバウンドも含めた新しく多様な顧客層に支持される「温泉・温浴」
- 大江戸温泉物語グループの施設に代表される、時代の消費者ニーズ、コト（体験型）消費のトレンドをとらえ安定したマーケットを有する事業用不動産に投資

マーケット環境 (1)

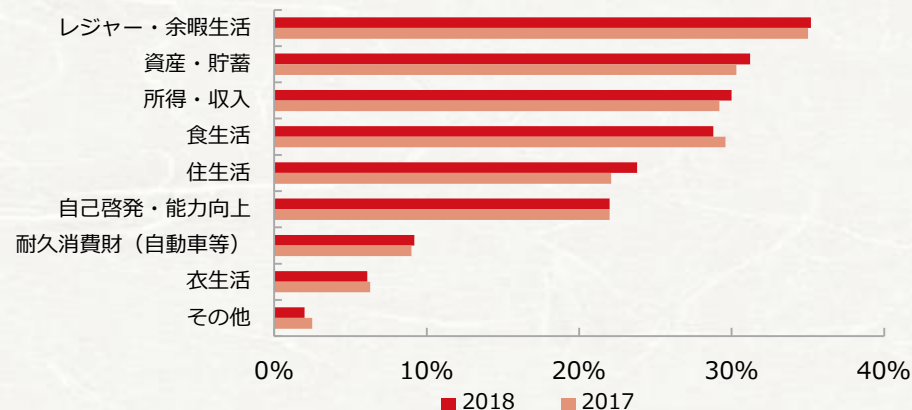
拡大するコト消費、アクティブシニア層拡大や働き方改革等により変化する余暇活用と拡大する余暇市場

消費の推移



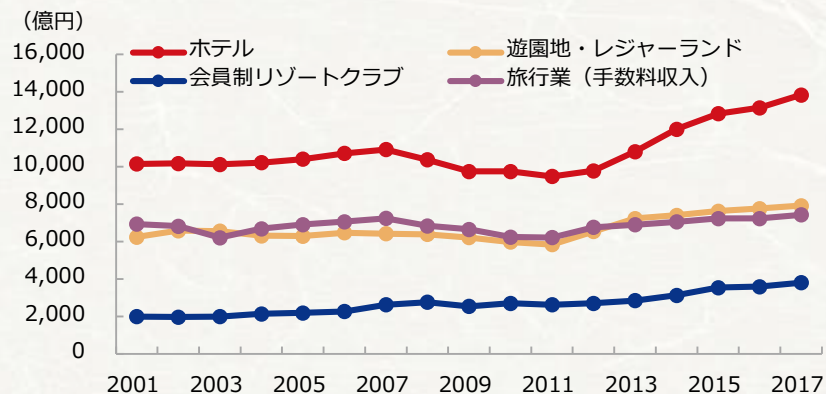
出所：消費者庁「平成28年度 消費者政策の実施の状況」

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



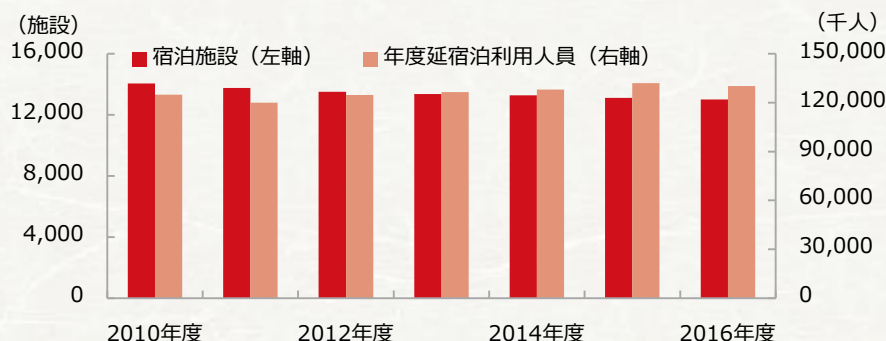
出所：公益社団法人日本生産性本部「レジャー白書2018」

- ・ 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)

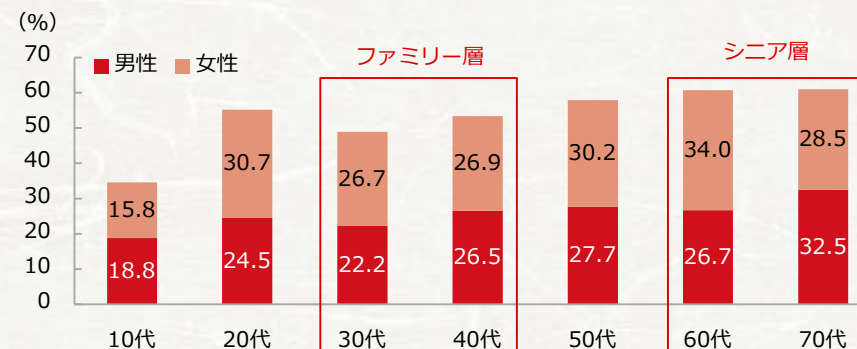
長期安定を続ける温泉需要と、その顧客となる分厚いシニア層とファミリー層

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28年度）

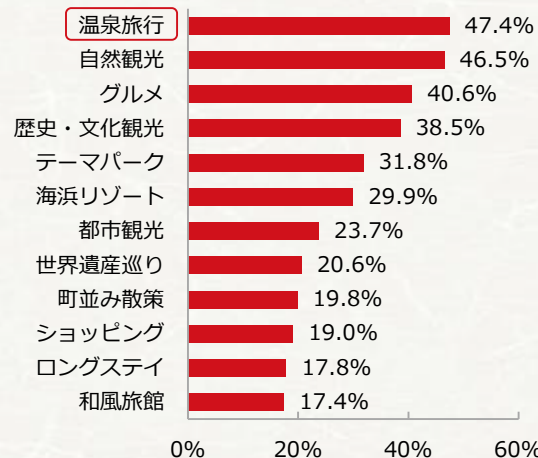
温浴施設への年代別参加率



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・パイプラインを活用した長期にわたるコンスタントな物件供給

大江戸温泉物語グループの**全保有物件に優先交渉権** (以下は主な物件)



お台場 大江戸温泉物語
(事業用定期借地権)
(東京都江東区)



大江戸温泉物語
日光霧降
(栃木県日光市)



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
箕面スーパーガーデン
(大阪府箕面市)



ホテル鬼怒川御苑
(栃木県日光市)



大江戸温泉物語
ながやま
(石川県加賀市)



山代温泉 山下家
(石川県加賀市)



ホテルニュー塩原
(栃木県那須塩原市)



大江戸温泉物語 鹿教湯
(長野県上田市)



大江戸温泉物語 あいづ
(福島県会津若松市)



大江戸温泉物語 天下泰平の湯
すんぷ夢広場
(静岡県静岡市)

投資法人設立以降の大江戸温泉物語グループの取得物件

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～



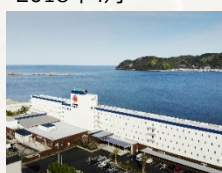
大江戸温泉物語
別府清風
(大分県別府市)

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年春に開業予定



(旧) タラサ志摩
ホテル&リゾート
(三重県鳥羽市)

⇒ 上記に加え、スポンサーが今後新規に取得する物件も優先交渉の対象となり、新たなパイプラインを形成

外部成長戦略 (2)

資産運用会社の独自チャンネルにスポンサー経由を加えた持込案件数は前期比倍増、一部優先交渉権も確保

投資対象 (投資法人規約より)

旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設、
アミューズメント、その他のレジャー施設

⇒ 余暇活用型施設への投資

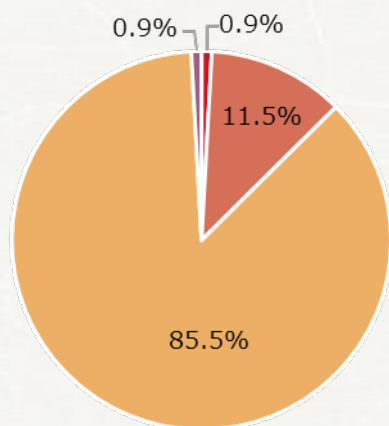
第5期 (2018年11月期)
の持込案件数

234件

スポンサー・パイプライン以外の物件情報

<ソース別>

<タイプ別>



■ デベロッパー
■ 仲介業者
■ 信託銀行等金融機関
■ その他

		政令指定都市		中核都市		その他		合計		優先交渉権 取得済(注)
		うち検討	うち検討	うち検討	うち検討	うち検討	うち検討			
温泉・温浴	宿泊	7件	3件	2件	1件	51件	15件	60件	19件	3件
	その他(日帰り等)	1件	0件	1件	0件	7件	4件	9件	4件	0件
その他宿泊		81件	14件	17件	3件	48件	9件	146件	26件	1件
エンターテインメント、 アミューズメント		4件	0件	2件	2件	5件	1件	11件	3件	0件
スポーツ、美容、健康増進施設		4件	1件	0件	0件	4件	1件	8件	2件	1件
合計		97件	18件	22件	6件	115件	30件	234件	54件	5件

(注) 2019年1月23日現在の数を記載しています。また、本投資法人は、当該物件について優先交渉権を付与されましたが、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 (3)

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. 余暇活用型施設特化のポートフォリオとして、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. スポンサーが得意とする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も想定できる潜在性を有する施設などに注力する

具体的な投資対象のイメージ

立地の例	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市部及び都市近郊の市街地など (政令指定都市、中核都市、県庁所在地及びその近郊) ■ インバウンドに人気の観光地等
業種・業態の例	<ul style="list-style-type: none"> ■ 多様な都市型宿泊施設 ■ 日帰り目的を含む温泉・温浴、並びにその複合施設 ■ 独自のリピーターやマーケットを有する様々な余暇活用型施設 ■ 増加するインバウンド需要を補足できる余暇活用型施設 (温泉・温浴を含まないものも対象) <p>【インバウンド向けの例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市部の良質なインバウンド向け宿泊施設 ・ 今後需要拡大が期待されるインバウンド向けの温泉・温浴関連施設 ・ インバウンド対応のリゾート、体験型レジャー施設など <ul style="list-style-type: none"> ■ 大江戸モデルの導入も可能なスペックを有する温泉・温浴関連施設

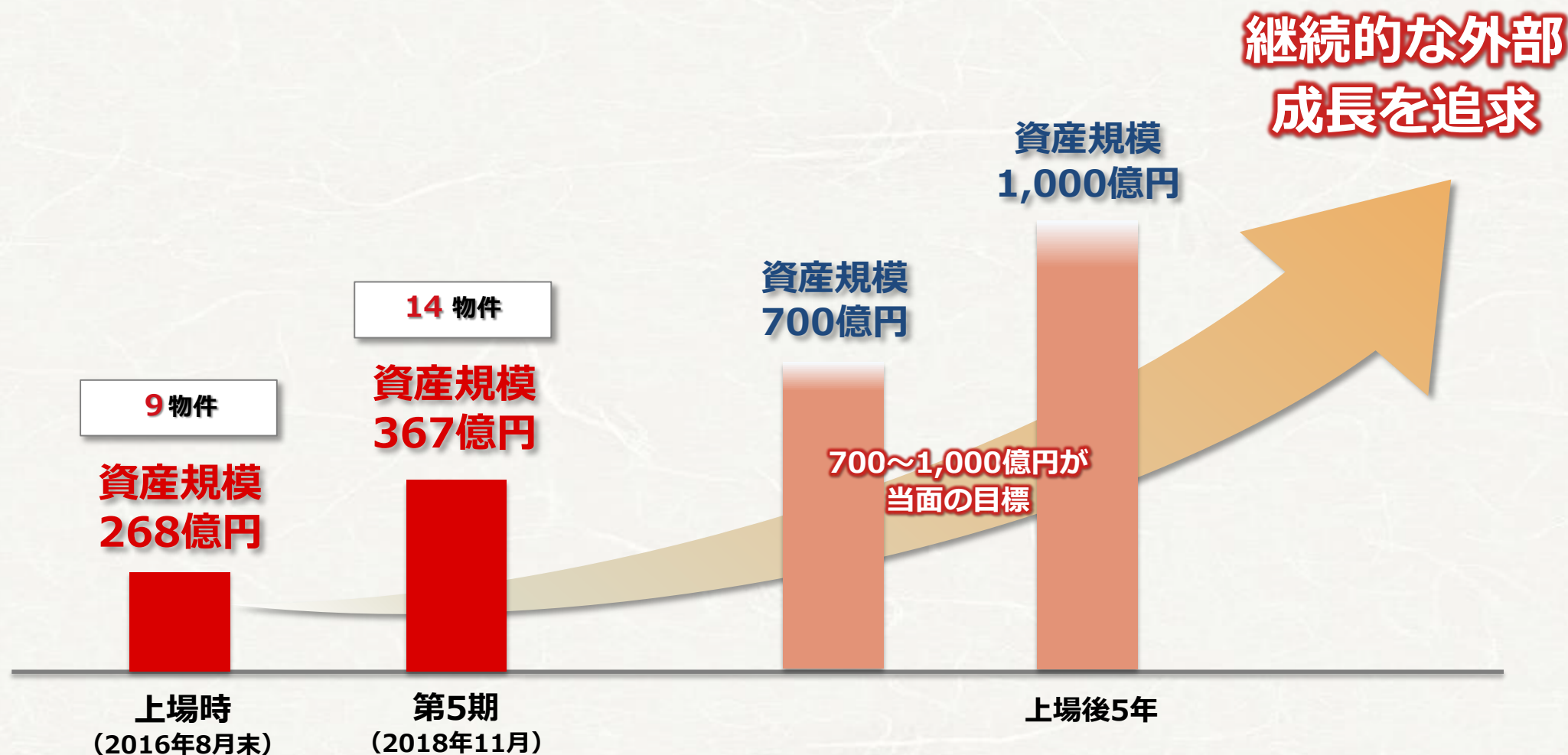
＜訪日外客数の推移＞



余暇活用型施設特化のポートフォリオの拡大を通じた、
業種・業態の分散、立地の分散、テナント分散の進展

外部成長戦略（4）

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）

キャッシュフローの安定性確保のための保守的な賃料体系と施設保有形態

2018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
- 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）

中長期的なバリューアップ投資の機会

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

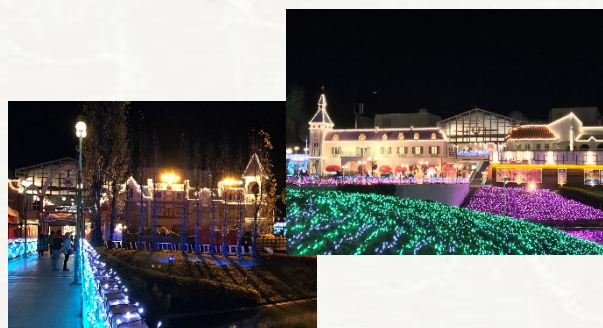
- テナントと協働した集客につながるサービスメニュー、機能等の追加
- 今後取得するスポンサー以外の物件も含めた新規顧客への対応（トレンドとして増加するインバウンド等）

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>



アルコールカウンターの設置
(鬼怒川観光ホテル)



イルミネーション
(大江戸温泉物語 レオマリゾート
(ニューレオマワールド))

施設名	従前ルート	新規ルート	開始日
伊東ホテルニュー岡部	-	新宿、横浜	2018年9月1日
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	新潟	仙台、福島	2018年9月1日
大江戸温泉物語 レオマリゾート	大阪・兵庫 岡山・広島	愛媛	2018年10月14日
大江戸温泉物語 幸雲閣	仙台	山形	2018年11月1日

往復直行バスルートの増加

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
				2018.5.31	2018.11.30			2018.5.31	2018.11.30		2018.5.31	2018.11.30		2018.5.31	2018.11.30	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,444	10,900	10,900	-	+455	6.1%	6.0%	△0.1%	5.9%	5.8%	△0.1%	6.3%	6.2%	△0.1%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,520	3,840	3,840	-	+319	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	2,790	2,820	+30	+158	5.2%	5.1%	△0.1%	5.0%	4.9%	△0.1%	5.4%	5.3%	△0.1%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	2,922	3,180	3,220	+40	+297	5.2%	5.1%	△0.1%	5.0%	4.9%	△0.1%	5.4%	5.3%	△0.1%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,863	1,990	2,020	+30	+156	5.7%	5.6%	△0.1%	5.5%	5.4%	△0.1%	5.9%	5.8%	△0.1%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,914	1,980	2,000	+20	+85	6.0%	5.9%	△0.1%	5.8%	5.7%	△0.1%	6.2%	6.1%	△0.1%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,216	1,270	1,270	-	+53	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	1,306	1,380	1,380	-	+73	5.4%	5.3%	△0.1%	5.2%	5.1%	△0.1%	5.6%	5.5%	△0.1%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	842	862	862	-	+19	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	1,653	1,930	1,930	-	+276	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	1,044	1,250	1,250	-	+205	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,812	4,620	4,620	-	+807	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	2,159	2,490	2,490	-	+330	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	1,272	1,480	1,480	-	+207	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		36,705	36,633	39,962	40,082	+120	3,448	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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>

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	95.3%	77.2%	91.8%	97.6%	84.9%	84.0%	72.0%	76.6%	99.2%	77.2%	88.8%	98.4%	86.9%	86.6%	85.4%	△1.2%
ADR (円)	31,569	30,758	25,900	31,178	28,928	28,695	24,320	31,356	47,648	27,319	25,937	26,739	30,365	29,836	31,166	+1,330
RevPAR (円)	30,085	23,745	23,776	30,429	24,559	24,103	17,510	24,018	47,266	21,090	23,032	26,311	26,387	25,837	26,615	+778
売上高 (百万円)	299	244	223	307	244	254	185	232	461	204	236	271	3,164	1,543	1,591	+47

S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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%	93.4%	97.1%	99.0%	94.7%	90.6%	88.3%	93.2%	95.5%	92.0%	95.1%	98.5%	94.6%	94.8%	93.8%	△1.0%
ADR (円)	34,376	33,139	31,040	38,543	32,045	32,406	29,714	32,622	48,005	32,200	31,240	32,494	34,089	34,217	34,500	+283
RevPAR (円)	33,447	30,951	30,139	38,157	30,346	29,359	26,237	30,403	45,844	29,624	29,709	32,006	32,248	32,437	32,361	△76
売上高 (百万円)	103	94	84	114	93	91	79	92	136	92	94	98	1,176	594	594	+0

S-3 : 伊東ホテルニュー岡部

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	84.6%	67.8%	86.0%	99.2%	83.1%	67.1%	75.1%	84.0%	97.3%	85.1%	89.4%	98.2%	84.7%	84.5%	88.2%	+3.7%
ADR (円)	31,533	32,369	29,200	30,941	28,096	30,374	26,052	29,320	42,014	26,850	27,068	27,684	30,278	30,379	30,160	△219
RevPAR (円)	26,676	21,946	25,112	30,693	23,347	20,380	19,565	24,628	40,879	22,849	24,198	27,185	25,645	25,670	26,601	+931
売上高 (百万円)	109	88	89	123	92	81	79	97	155	89	98	110	1,217	609	631	+22

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

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	91.4%	95.4%	99.0%	99.8%	98.1%	97.4%	97.0%	96.1%	97.9%	97.2%	96.3%	99.2%	97.0%	96.3%	97.3%	+1.0%
ADR (円)	34,052	31,126	31,061	34,134	31,820	31,235	28,551	31,410	47,694	30,541	29,881	30,833	32,739	33,595	33,224	△371
RevPAR (円)	31,123	29,694	30,750	34,065	31,215	30,422	27,694	30,185	46,692	29,685	28,775	30,586	31,756	32,351	32,326	△25
売上高 (百万円)	84	82	76	95	84	85	75	84	126	80	79	82	1,037	527	528	+1

S-5 : 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	78.6%	80.2%	92.9%	99.0%	84.3%	74.5%	67.9%	87.3%	97.4%	79.9%	78.0%	93.2%	84.4%	83.4%	84.0%	+0.6%
ADR (円)	28,792	27,777	26,162	28,771	26,212	27,947	24,160	31,305	47,718	25,686	25,013	24,657	29,066	30,111	30,506	+395
RevPAR (円)	22,630	22,277	24,304	28,483	22,096	20,820	16,404	27,329	46,477	20,523	19,510	22,980	24,531	25,112	25,625	+513
売上高 (百万円)	50	49	49	64	48	46	36	60	100	44	44	51	648	332	337	+5

S-6 : 大江戸温泉物語 あわら

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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%	55.9%	60.0%	89.0%	82.7%	80.9%	82.7%	86.2%	99.5%	82.4%	87.9%	98.5%	82.6%	88.4%	89.6%	+1.2%
ADR (円)	30,653	33,536	26,451	29,504	28,091	28,440	25,876	30,369	40,382	27,276	27,831	27,813	29,851	29,603	30,224	+621
RevPAR (円)	25,717	18,746	15,870	26,258	23,231	23,007	21,399	26,178	40,180	22,475	24,463	27,395	24,656	26,169	27,080	+911
売上高 (百万円)	96	71	55	100	86	87	80	96	145	82	91	101	1,098	582	599	+16

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

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	74.2%	61.1%	65.7%	86.3%	80.8%	88.0%	85.8%	93.8%	99.2%	81.8%	94.0%	97.9%	84.2%	93.4%	92.2%	△1.2%
ADR (円)	28,170	31,607	28,058	27,219	25,151	27,287	24,118	25,478	36,262	24,846	27,815	27,785	27,856	27,564	27,951	+387
RevPAR (円)	20,902	19,311	18,434	23,489	20,322	24,012	20,693	23,898	35,971	20,324	26,146	27,201	23,454	25,744	25,770	+26
売上高 (百万円)	46	42	38	51	43	52	44	53	77	42	57	59	609	333	335	+1

S-8 : 大江戸温泉物語 伊香保

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	94.5%	81.7%	86.7%	97.7%	98.4%	95.6%	97.8%	91.1%	99.6%	97.9%	98.1%	99.8%	94.9%	98.3%	97.4%	△0.9%
ADR (円)	31,102	29,548	25,738	29,524	29,423	29,575	26,858	28,742	40,678	27,868	29,958	31,470	30,160	30,637	31,022	+385
RevPAR (円)	29,391	24,140	22,314	28,844	28,952	28,273	26,267	26,183	40,515	27,282	29,388	31,407	28,621	30,116	30,215	+99
売上高 (百万円)	41	33	28	40	39	40	36	37	57	37	42	45	481	253	256	+2

S-9 : 大江戸温泉物語 君津の森

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	96.1%	88.4%	94.6%	98.9%	95.5%	95.7%	90.9%	88.4%	98.9%	92.8%	97.1%	98.2%	94.6%	96.3%	94.4%	△1.9%
ADR (円)	27,222	26,981	25,609	26,444	26,692	26,404	23,621	26,083	34,923	26,504	23,486	25,261	26,654	26,312	26,738	+426
RevPAR (円)	26,160	23,851	24,226	26,153	25,490	25,268	21,471	23,057	34,538	24,595	22,804	24,806	25,214	25,338	25,240	△98
売上高 (百万円)	48	46	40	48	46	48	38	43	63	44	43	45	558	283	278	△4

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

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	93.6%	83.5%	95.3%	99.3%	91.8%	99.8%	87.0%	81.0%	100.0%	91.8%	96.5%	98.9%	93.2%	99.7%	92.5%	△7.2%
ADR (円)	32,172	29,743	29,939	33,625	32,976	36,947	32,330	31,524	37,649	31,499	36,057	33,821	33,337	31,677	33,969	+2,292
RevPAR (円)	30,112	24,835	28,531	33,389	30,271	36,873	28,127	25,534	37,649	28,916	34,795	33,448	31,070	31,581	31,421	△160
売上高 (百万円)	105	88	90	117	104	127	97	91	131	98	119	115	1,289	663	654	△9

S-11 : 大江戸温泉物語 幸雲閣

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	82.8%	64.9%	71.2%	89.5%	76.6%	72.2%	78.2%	74.5%	89.9%	83.8%	92.3%	91.9%	81.1%	91.3%	85.4%	△5.9%
ADR (円)	29,946	28,358	27,498	26,304	24,037	25,482	23,952	22,863	26,253	21,544	24,566	26,263	25,512	26,065	24,393	△1,672
RevPAR (円)	24,795	18,404	19,578	23,542	18,412	18,398	18,730	17,032	23,601	18,053	22,674	24,135	20,690	23,797	20,831	△2,966
売上高 (百万円)	93	66	65	88	68	70	72	68	95	68	100	105	964	516	511	△4

S-12 : 鬼怒川観光ホテル

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	81.2%	83.9%	92.3%	99.4%	91.6%	84.5%	83.2%	77.5%	97.7%	88.6%	95.0%	95.7%	89.2%	94.0%	89.6%	△4.4%
ADR (円)	31,953	30,921	25,715	28,639	28,387	31,183	28,681	30,232	38,522	29,026	32,401	32,771	30,806	31,050	32,166	+1,116
RevPAR (円)	25,945	25,942	23,734	28,467	26,002	26,349	23,862	23,429	37,635	25,717	30,780	31,361	27,478	29,187	28,820	△367
売上高 (百万円)	191	188	159	195	171	178	174	163	240	171	222	221	2,277	1,212	1,192	△20

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㎡
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㎡ ^(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。



物件紹介 (5)

S-13 : 大江戸温泉物語 きのさき

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5期 累計	増減
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
客室稼働率	88.4%	73.0%	86.5%	99.7%	87.7%	83.4%	83.0%	81.6%	99.7%	91.2%	92.7%	98.7%	88.8%	90.3%	91.2%	+0.9%
ADR (円)	32,886	33,872	30,748	34,932	30,423	29,315	25,995	28,842	41,479	27,553	27,199	30,217	31,282	29,901	30,509	+608
RevPAR (円)	29,071	24,726	26,597	34,827	26,680	24,448	21,575	23,535	41,354	25,128	25,213	29,824	27,778	27,000	27,824	+824
売上高 (百万円)	113	97	93	133	101	96	82	90	156	94	100	113	1,273	622	638	+15

S-14 : 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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	67.8%	58.6%	63.5%	80.5%	80.2%	70.6%	84.4%	77.1%	95.6%	86.0%	91.8%	98.3%	79.6%	87.8%	88.9%	+1.1%
ADR (円)	30,955	29,679	27,746	27,547	26,888	29,385	27,696	26,389	32,479	27,549	28,604	27,256	28,518	27,248	28,432	+1,184
RevPAR (円)	20,987	17,391	17,618	22,175	21,564	20,745	23,375	20,345	31,049	23,692	26,258	26,792	22,700	23,923	25,276	+1,353
売上高 (百万円)	110	85	75	101	99	93	105	93	135	106	124	126	1,258	659	691	+32

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>

	2017年	2018年											累計	前年同期 累計	第5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)	61,197	37,096	25,141	45,983	48,411	66,476	34,625	52,169	130,391	35,305	41,190	51,160	629,144	326,508	344,840	+18,332
売上高 (百万円)	223	149	97	195	198	257	120	208	577	140	144	173	2,486	1,359	1,364	+5

財務指標

財務指標等	第4期 (2018年5月期)	第5期 (2018年11月期)	計算式等
経常利益	571百万円	578百万円	
当期純利益	570百万円	577百万円	
減価償却費	415百万円	422百万円	
資本的支出	141百万円	206百万円	
総資産額	39,875百万円	39,106百万円	
純資産額	21,220百万円	21,224百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	90,166円	90,185円	
期末投資口価格	86,300円	84,200円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	573百万円	580百万円	
1口当たり分配金	2,435円	2,466円	
分配金利回り	5.7%	5.8%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	984百万円	999百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	4,185円	4,247円	
FFO倍率	10.3倍	9.9倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	17.8倍	17.2倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり当期純利益 (年換算)
PBR (株価純資産倍率)	1.0倍	0.9倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
ROA (総資産経常利益率)	1.7%	1.5%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	3.3%	2.9%	
ROE (純資産当期純利益率)	3.1%	2.7%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	6.1%	5.4%	
NAV	24,332百万円	24,673百万円	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	103,391円	104,836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	16,807百万円	15,991百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	42.2%	40.9%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	39.1%	37.6%	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4期 (2018年5月31日)	第5期 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,169,076	2,220,373
前払費用	148,184	127,758
未収消費税等	547,941	-
その他	4,777	6,332
流動資産合計	2,869,980	2,354,464
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,777,902	25,982,750
減価償却累計額	△1,077,075	△1,498,792
建物（純額）	24,700,827	24,483,958
構築物	1,259	1,259
減価償却累計額	△95	△138
構築物（純額）	1,163	1,120
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△8	△26
機械及び装置（純額）	591	573
工具、器具及び備品	1,005	2,620
減価償却累計額	△49	△268
工具、器具及び備品（純額）	956	2,352
土地	11,988,130	11,988,130
有形固定資産合計	36,691,669	36,476,134
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	5,359	4,556
無形固定資産合計	163,161	162,358
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	17
長期前払費用	141,063	103,787
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	151,170	113,895
固定資産合計	37,006,001	36,752,388
資産合計	39,875,981	39,106,853

	(千円)	
	第4期 (2018年5月31日)	第5期 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	55,254	73,130
短期借入金	580,000	-
1年内返済予定の長期借入金	7,499,250	7,380,750
未払金	145,330	90,481
未払費用	12,056	10,546
未払法人税等	954	972
未払消費税等	-	82,313
前受金	261,678	258,696
その他	4,882	6,438
流動負債合計	8,559,406	7,903,329
固定負債		
長期借入金	8,728,500	8,610,500
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,724
資産除去債務	136,955	137,354
固定負債合計	10,096,180	9,978,579
負債合計	18,655,586	17,881,908
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	△2,995	△5,819
出資総額控除額合計	△2,995	△5,819
出資総額（純額）	20,650,027	20,647,203
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	570,366	577,741
剰余金合計	570,366	577,741
投資主資本合計	21,220,394	21,224,944
純資産合計	21,220,394	21,224,944
負債純資産合計	39,875,981	39,106,853

損益計算書

	(千円)	
	第4期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	第5期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,442,676	1,450,211
営業収益合計	1,442,676	1,450,211
営業費用		
賃貸事業費用	522,992	541,878
資産運用報酬	125,606	129,310
資産保管手数料	1,715	1,778
一般事務委託手数料	14,933	16,917
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	39,522	42,209
営業費用合計	708,370	735,695
営業利益	734,305	714,516
営業外収益		
受取利息	9	10
還付加算金	-	871
営業外収益合計	9	882
営業外費用		
支払利息	64,818	64,353
投資口交付費	22,456	-
融資関連費用	73,314	72,451
その他営業外費用	2,500	-
営業外費用合計	163,090	136,805
経常利益	571,225	578,593
税引前当期純利益	571,225	578,593
法人税、住民税及び事業税	955	973
法人税等調整額	△3	△0
法人税等合計	951	972
当期純利益	570,273	577,620
前期繰越利益	93	120
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	570,366	577,741

有利子負債一覧

借入先一覧

(2018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
長期	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行	6,744	基準金利(全銀協3ヶ月日本円Tibor) + 0.65%	2016年9月1日	2019年5月31日	無担保・無保証	(注1)
	株式会社伊予銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社親和銀行						
	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社	3,681	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	475	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	2,267	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)
	株式会社福岡銀行 株式会社親和銀行						
	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	2,422	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)
株式会社高知銀行 株式会社福岡銀行 株式会社親和銀行							
株式会社三井住友銀行	400	基準金利(全銀協1ヶ月日本円Tibor) + 0.35%	2018年5月31日	2019年5月31日	無担保・無保証		
合計		15,991					

- (注1) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。
- (注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) 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。

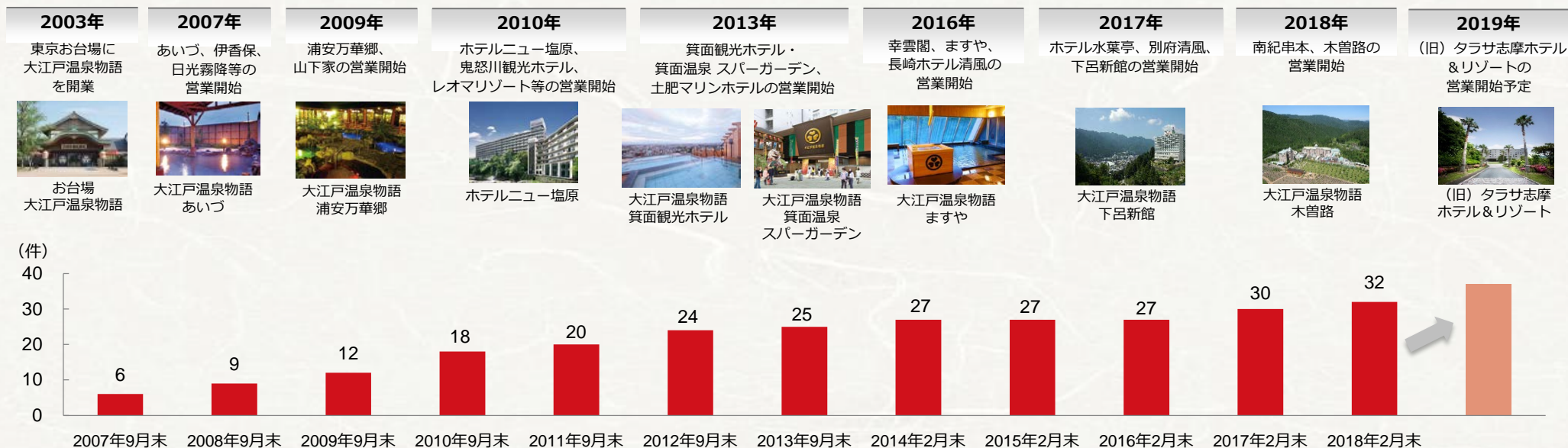
❁ 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社の概要

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)
従業員数	1,213名 (2018年2月末日現在、連結ベース)
代表者	代表取締役 森田 満昌

業績・財務 (2018年2月期)	連結売上高：18,884百万円
	連結総資産：54,283百万円 連結純資産：10,319百万円
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、32施設 (2018年2月末日現在) の温泉・温浴関連施設を運営

(注) 大江戸温泉物語グループは2017年以降再編を行っており、2018年2月期の各数値については、大江戸温泉物語グループ株式会社 (2018年9月1日に大江戸温泉物語ホテルズ&リゾートにより吸収合併) が設立された2017年6月29日から決算期末の2018年2月28日の連結財務諸表に基づく数値を記載しています。

📈 運営施設数の推移



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**

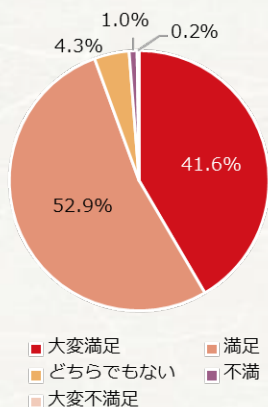


安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(2)

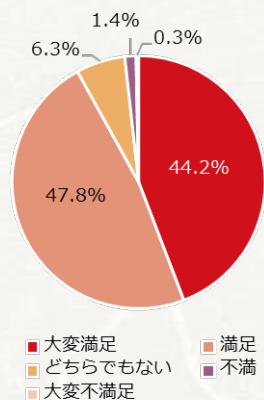
高い顧客満足度と、全ての業態を上回る高い客室稼働率

宿泊者アンケート (2018年6月1日～2018年11月30日)

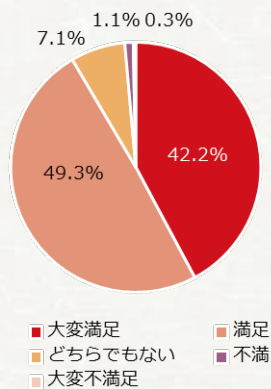
<総合満足度>



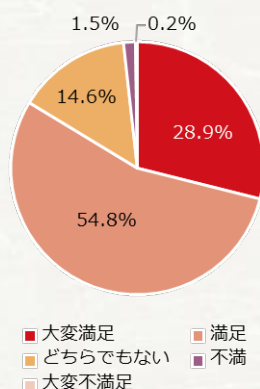
<食事(朝食・夕食)>



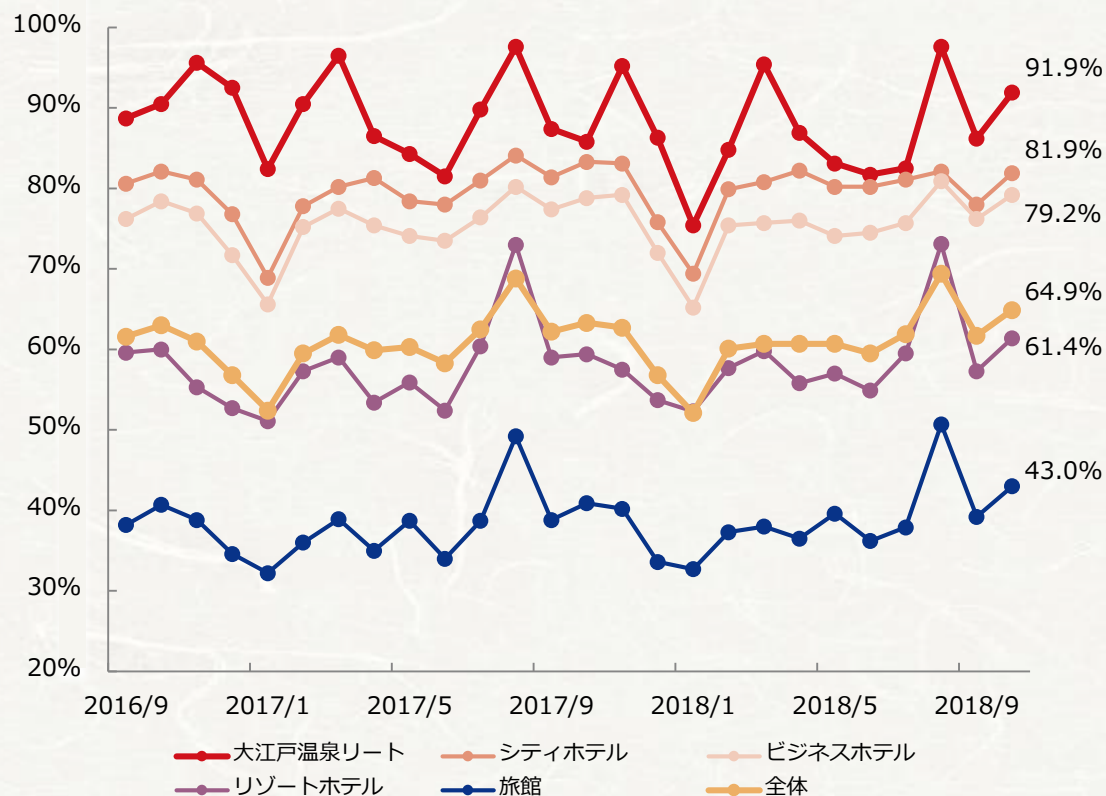
<温泉>



<施設内サービスの種類>



宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移

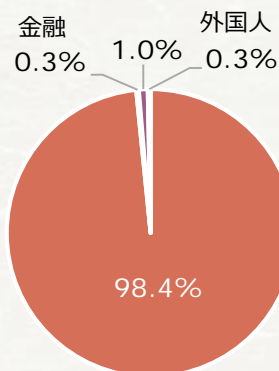


出所: 「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」及び「全体」につき、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成

投資主情報

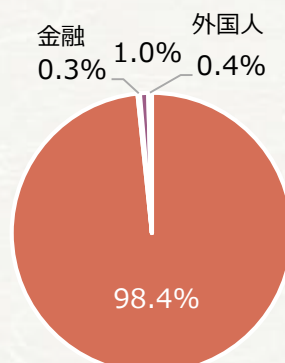
投資主数比率

＜第4期末＞
18,263名

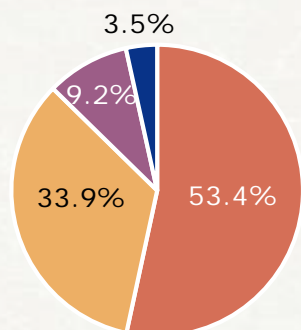


■ 個人 ■ 金融機関 (証券会社含む) ■ 国内法人 ■ 外国人

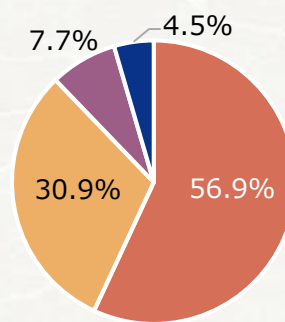
＜第5期末＞
19,341名



投資口数比率



■ 個人 ■ 金融機関 (証券会社含む) ■ 国内法人 ■ 外国人



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)	26,199口	11.1%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,266口	10.3%
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)	7,423口	3.2%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,518口	1.9%
6	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,376口	0.6%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,250口	0.5%
8	AVIVA INVESTORS INVESTMENT FUNDS ICVC - AVIVA INVESTORS MULTI-STRATEGY TARGET RETURN FUND	1,127口	0.5%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR STATE STREET BANK LUXEMBOURG SCA ON BEHALF OF ITS CLIENTS: CLIENT OMNI OM25	1,102口	0.5%
10	飛騨信用組合	1,000口	0.4%
合計		77,507口	32.9%

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5期末である2018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。）の宿泊料金より、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>



IR活動への取り組み

IR活動

<主なIR活動>

国内機関投資家向けIR活動

- ・中央及び地方投資家向けIRの実施
- ・個別ミーティング対応等

海外機関投資家向けIR活動

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

個人投資家向けIR活動

- ・個人投資家向けセミナーの実施
- ・個人投資家向けフェアへの参加等

個人投資家向けセミナー

- ・証券会社支店セミナー（津・横浜・名古屋）
- ・Jリート普及全国キャラバン（倉敷）
- ・その他の地方開催セミナー（大阪・熊本）

個人投資家向けフェア

- ・日経IR・投資フェア2018 REITコーナー（2018年9月）
- ・個人投資家のためのJリートフェア2018（2018年9月）
- ・SMBC日興J-REITフェア2018（2018年10月）
- ・J-REITファン2018秋（2018年11月）

「個人投資家の皆様へ」サイトのリニューアル

個人投資家の方々に向けたサイトを2018年11月30日にリニューアルしました。

個人投資家の皆様にわかりやすくご理解いただくため“大江戸温泉リートの解体新書”という形式で、「温泉・温浴関連施設が軸」「ユニークな投資対象」「投資先としての特長」「トップ対談」の4つの巻を通じて、本投資法人について紹介しています。

<トップページ>



<二の巻>

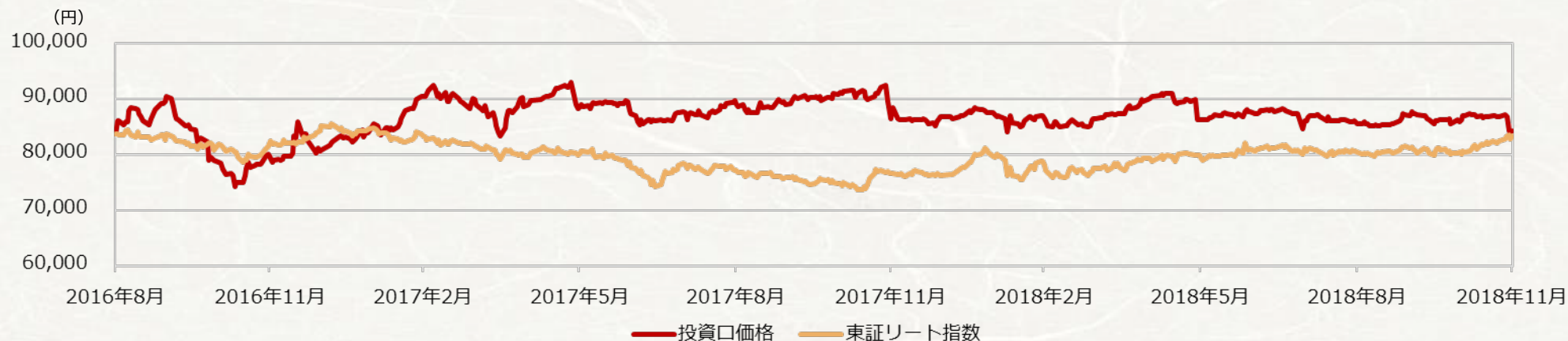


投資口価格の推移

🎌 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

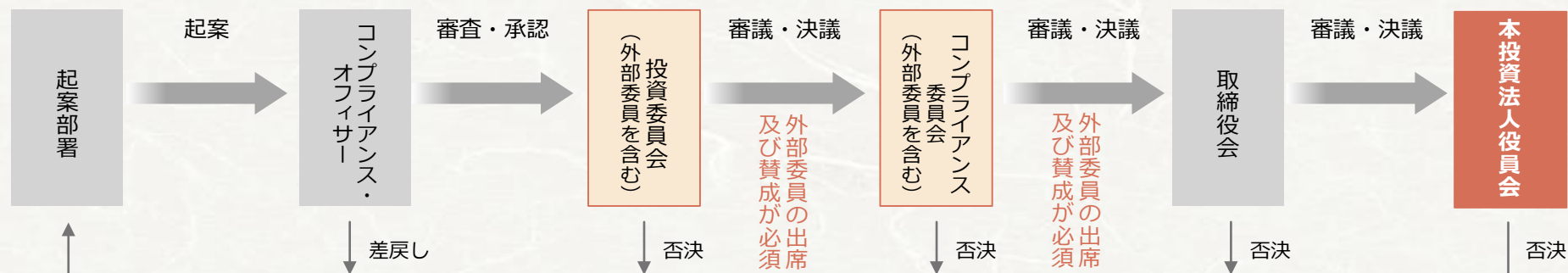
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬から構成されます。

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))

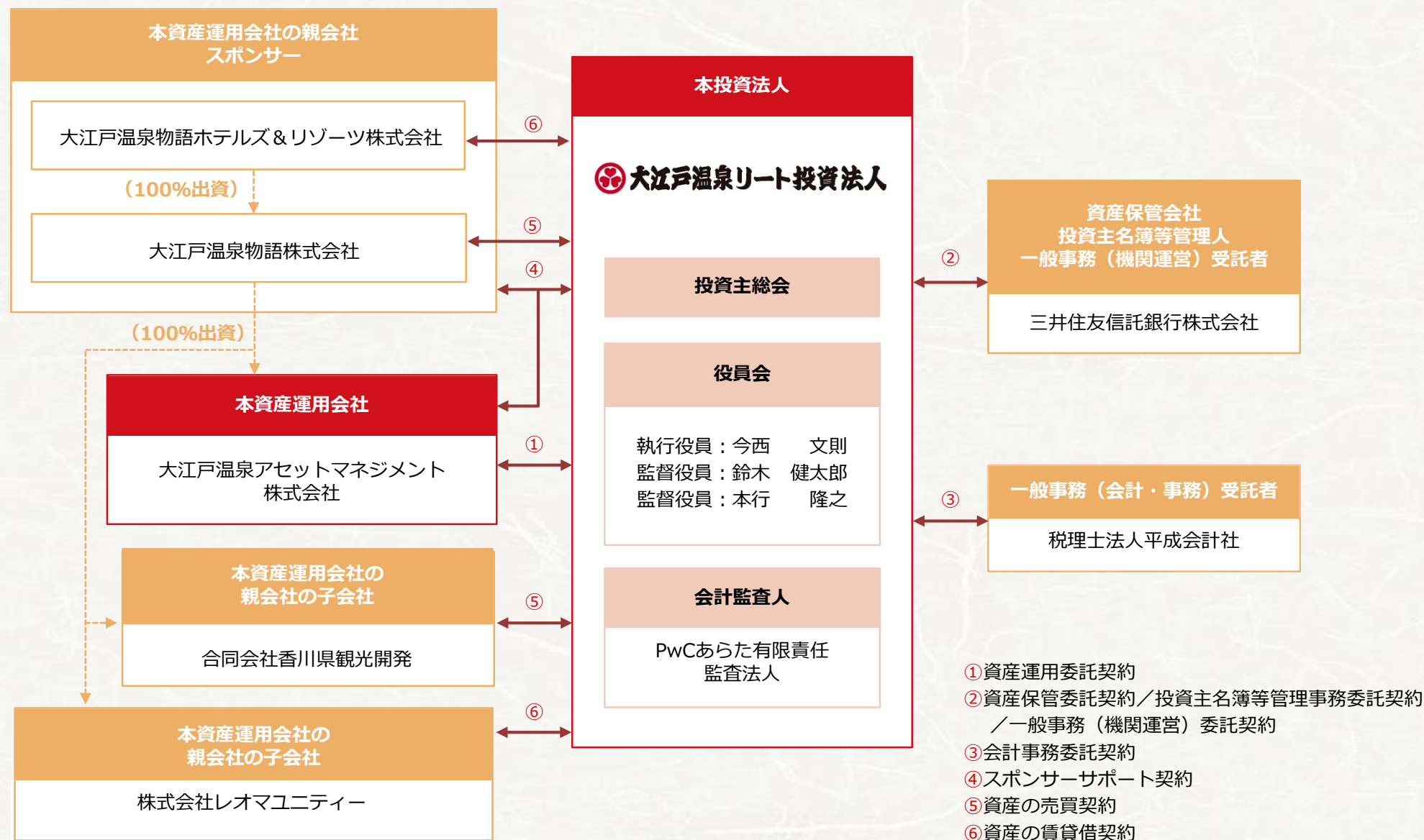
(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。

(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

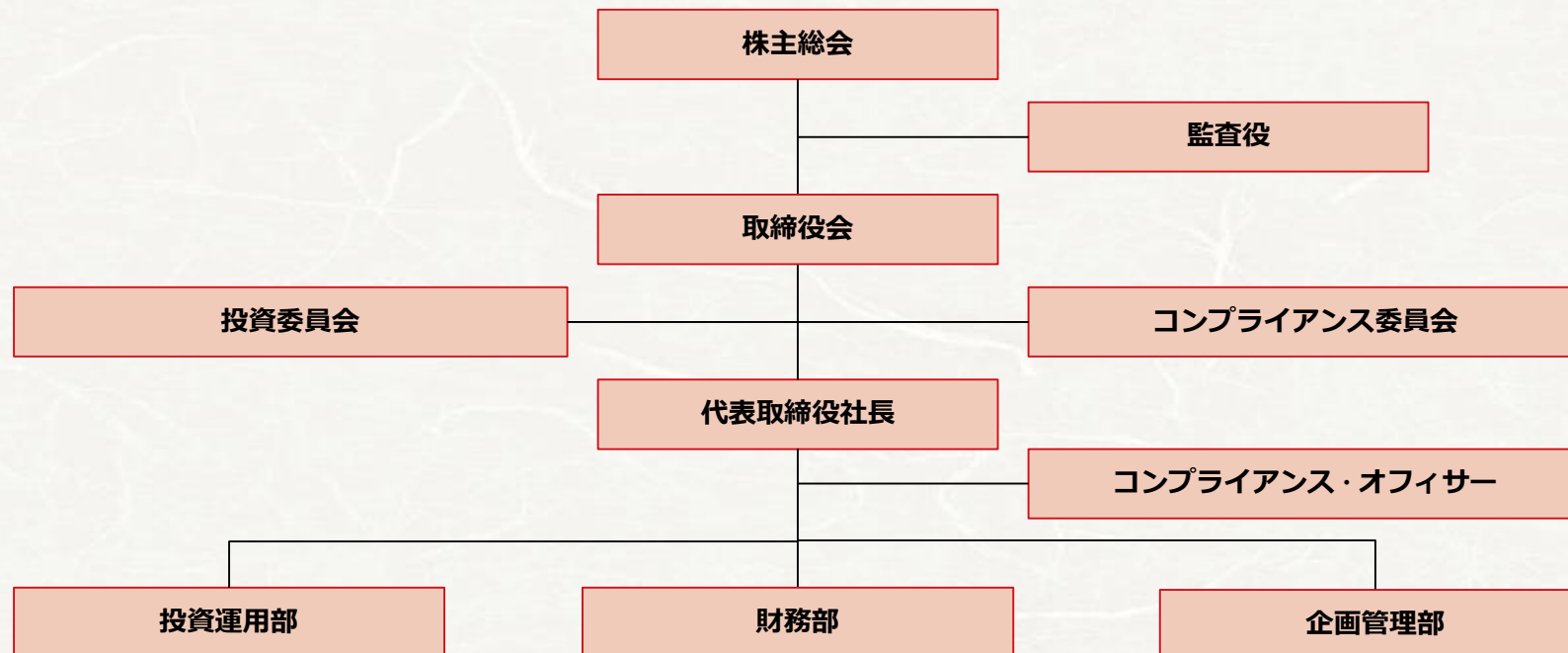


資産運用会社の概要

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 (2018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。