



 **大江戸温泉リート投資法人**

第11期（2021年11月期）

決算説明会資料

2022年1月21日

（資産運用会社）大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

目次

I. エグゼクティブサマリー		
エグゼクティブサマリー	3	
II. 運用ハイライト		
1. 長期化する新型コロナの影響と乗り切りに向けた施策		
(1) 賃貸事業の状況	6	
(2) デット調達状況	7	
(3) 長崎ホテル清風の売却	8	
(4) 今後の資金調達条件改善に向けた、ポイント	9	
2. 施設の稼働状況とKPI	11	
3. 鑑定評価の状況	14	
III. 決算報告と予想収支		
財務の状況	16	
当面のリファイナンス予定	17	
第11期（2021年11月期）の決算概要	18	
第12期（2022年5月期）の業績予想	19	
第13期（2022年11月期）の業績予想	20	
1口当たり分配金の推移	21	
IV. ポートフォリオの状況と施設別営業実績		
ポートフォリオデータ	23	
個別物件の運営実績	25	
V. 今後の戦略方針		
今後の重点方針	28	
外部成長戦略	29	
内部成長戦略	31	
財務戦略・基本方針	32	
大江戸温泉リーートのユニークな投資対象とポートフォリオ構築	33	
今後の成長イメージ	34	
VI. マーケット環境		
マーケット環境		36
VII. Appendix		
ESGへの取り組み		40
賃料体系		41
ポートフォリオ全体の運営実績		42
物件紹介		43
財務指標		53
貸借対照表		54
損益計算書		55
有利子負債一覧		56
大江戸温泉物語グループについて		57
安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」		59
大江戸温泉物語グループの新型コロナウイルス感染症対策		61
投資主情報		62
投資口価格の推移		63
ガバナンス体制		64
投資法人の概要		65
資産運用会社の概要		66



I. エグゼクティブサマリー



エグゼクティブサマリー① ～賃料の確保、コロナ乗り切りのための財務的施策とデットコストの増加

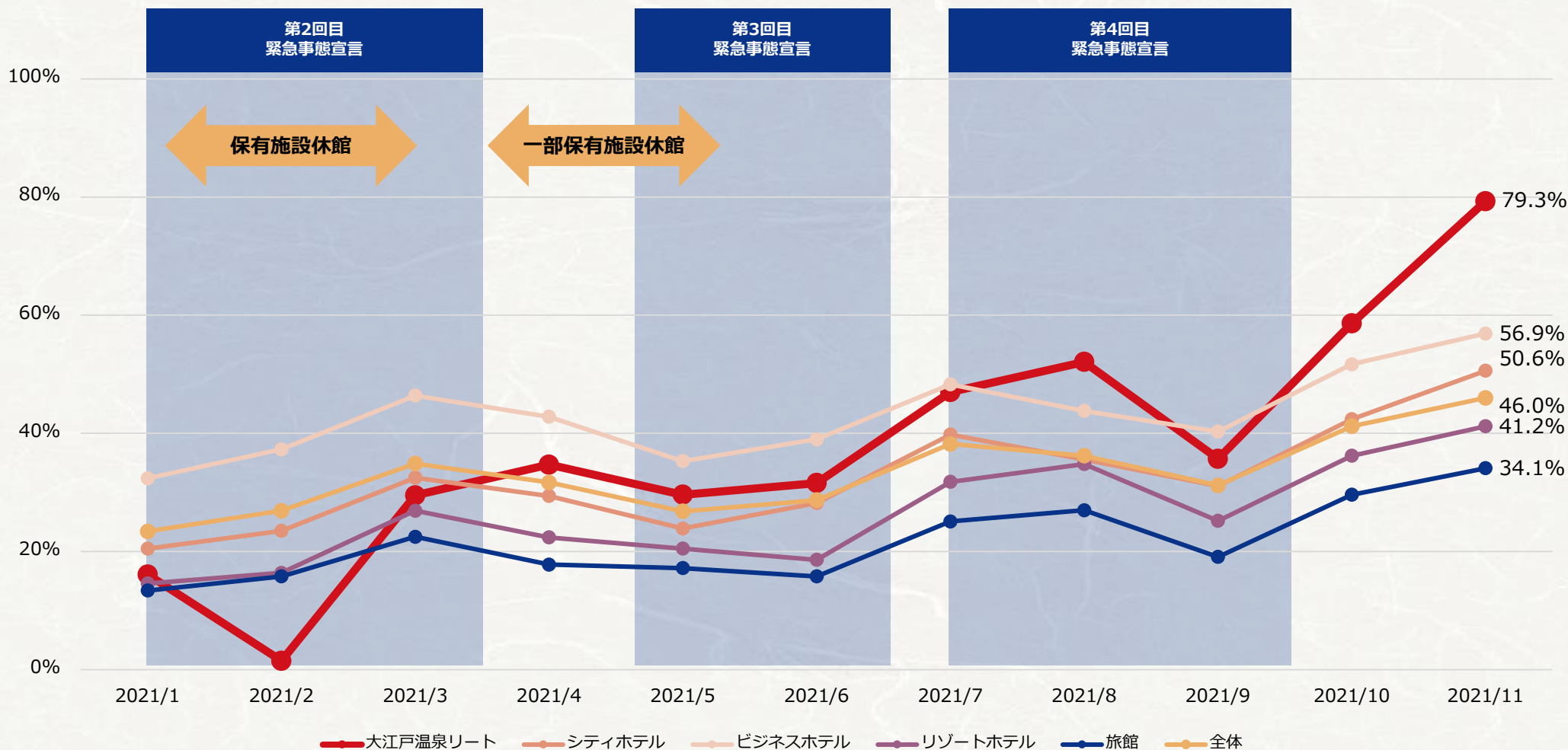
	第10期 (2021年5月期) 実績	第11期 (2021年11月期) 実績	第12期 (2022年5月期) 予想	第13期 (2022年11月期) 予想
1口当たり分配金	1,970円	1,686円	1,585円	1,620円
LTV (鑑定評価額ベース)	33.4%	32.9%		

- テナントのK P Iは回復基調。固定賃料は100%確保
- デット調達環境の悪化に対応したリファイナンス
 - ・ 今後の財務安定化のための借入金の有担保化
 - ・ 支払利息・融資関連費用の増加
 - ・ 環境不透明な中、借換期間の短期化
 - ・ 主力銀行（SMBC）によるサポート
- 当面のリファイナンスリスクに備えた手元資金の確保とLTV引き下げ
 - ・ 「長崎ホテル清風」売却～簿価以上（鑑定評価額以下）で売却



エグゼクティブサマリー② ～テナント業績は2021年10月以降急速な回復基調

ホテルセクター 業種別平均稼働率



(注1) 本投資法人が保有する全施設は新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、2020年4月から順次臨時休館を実施しました。

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

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



Ⅱ. 運用ハイライト

1. 長期化する新型コロナの影響と乗り切りに向けた施策
2. 施設の稼働状況とKPI
3. 鑑定評価の状況

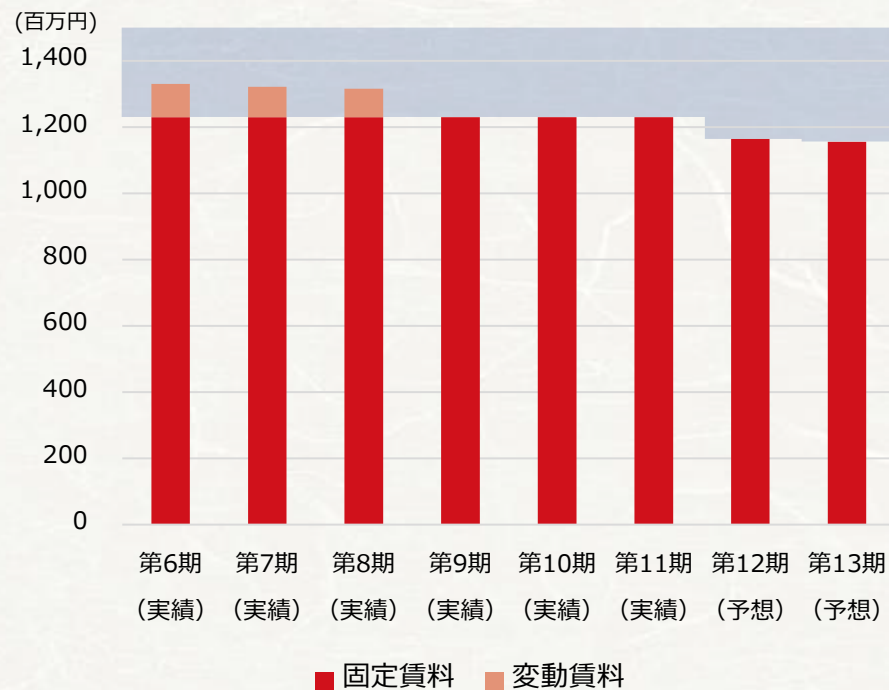
(1) 賃貸事業の状況

■ 固定賃料は100%確保

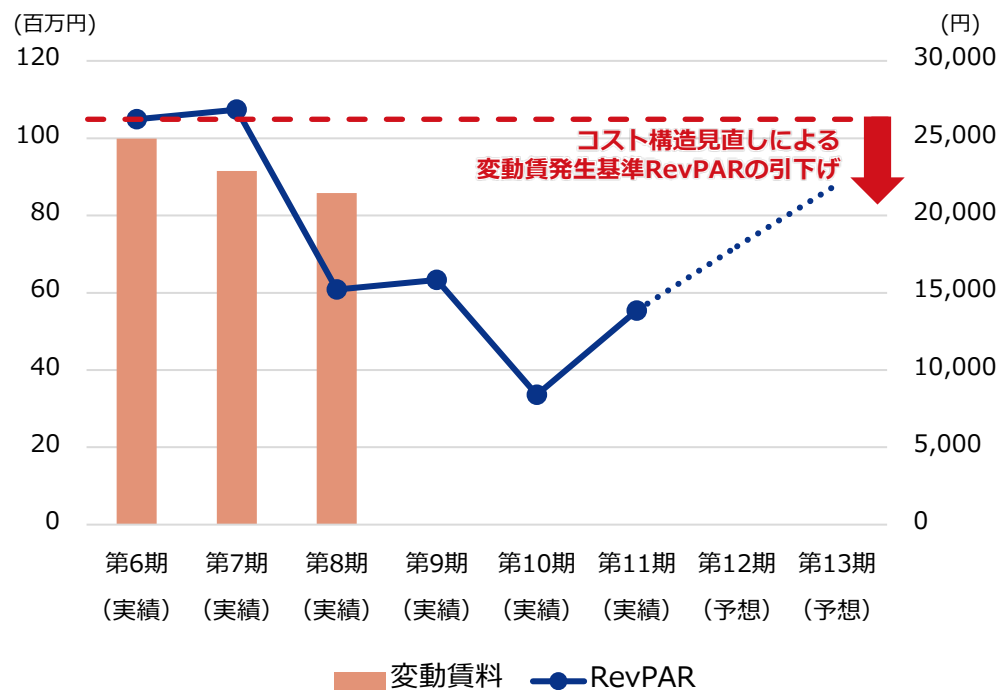
■ テナント（スポンサー）からの賃料コミットメントと、それを担保するスポンサーの資本再構成と財務フレーム構築

- ・テナントの稼働状況は改善傾向 → 安定的な固定賃料負担力の確保へ
- ・今後のコロナ収束への期待と中期的な変動賃料復活の可能性
- ・テナントの損益分岐点売上(RevPAR)引き下げにつながるコロナ下における一層のコスト合理化の進展

🦋 賃料構造



🦋 内 変動賃料部分



(2) デット調達状況

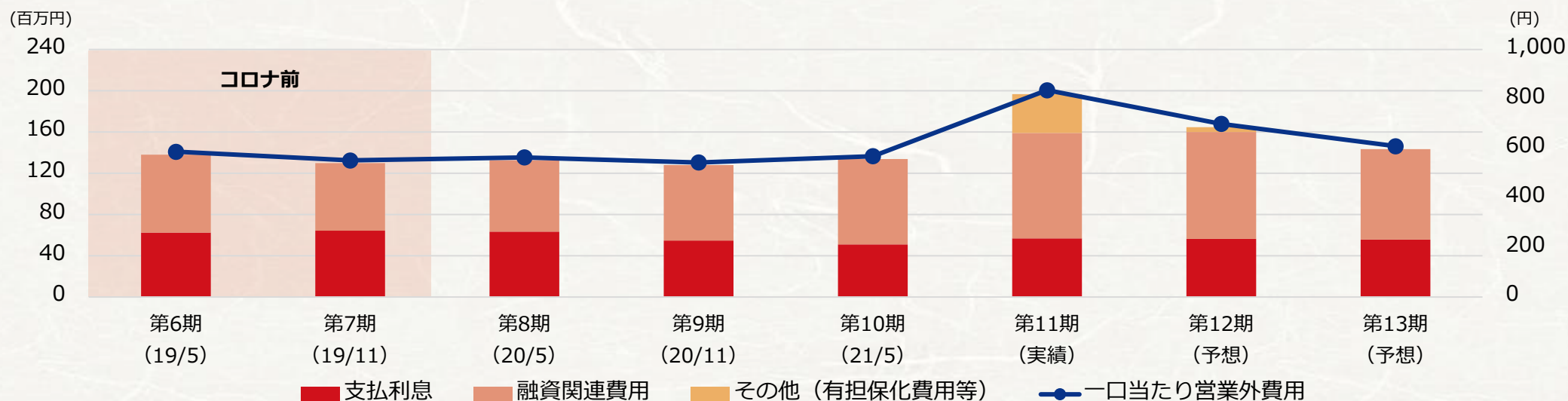
■ 長引くコロナ禍の中での借入環境の悪化

- ホテル系セクター一般への与信環境の悪化
- スポンサーにおけるコロナの影響の長期化
- 今後の不透明感を背景にした借入金リファイナンスの環境悪化

■ 8・11月のリファイナンスの実施

- ・ 融資関連費用増加と借入期間短期化（当面の借入期間を2022/2月までに）→ コスト上昇の最小化
- ・ 主力銀行の強いコミットメント（SMBCシェア33→38%）
- ・ **自発的な有担保化**（11月）による財務安定性の強化（根抵当権仮登記）
- 財務コベナント遵守は問題なく、今後の、ファンダメンタルと**業況の回復後**の条件改善を期す

❁ 営業外費用推移



(3) 長崎ホテル清風の売却～財務リスク軽減のための施策

■ 譲渡に至るポイント

- ・ デットファイナンスの環境悪化リスクに備えた手元資金確保と借入金圧縮
- ・ 複数候補先の中から、迅速かつ確実性の高い買主よりオファー
- ・ ポートフォリオ中で比較的小振りの施設
- ・ 鑑定価格より大きくディスカウントながら帳簿価格以上の価格提示
- ・ 保有物件の流動性を証左



■ 譲渡の概要

名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
住所	長崎県長崎市大鳥町523番地
土地面積 (公簿)	6,766.87㎡
建物面積 (公簿)	11,114.69㎡
売却態様	信託受益権による譲渡
譲渡日	2022年1月13日
売却価格	1,640百万円
鑑定評価額	2,570百万円
簿価 (2021年11月末)	1,603百万円

第12期分配金への影響

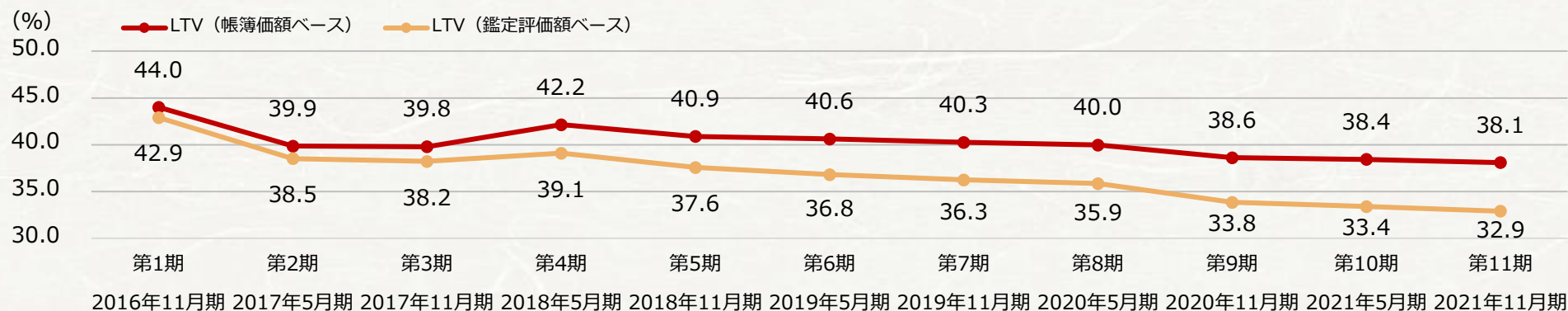
- ・ 前回発表予想 1,799円 今回発表1,585円
- ・ 増減額△214円
- ・ 増減率△11.9%
- ・ 主な要因
 1. 譲渡に伴う営業収益の減少
(譲渡物件の固定賃料 74→17百万円)
 2. 売却費用控除後の純売却益 10百万円

(4) 今後の資金調達条件改善に向けた、ポイント

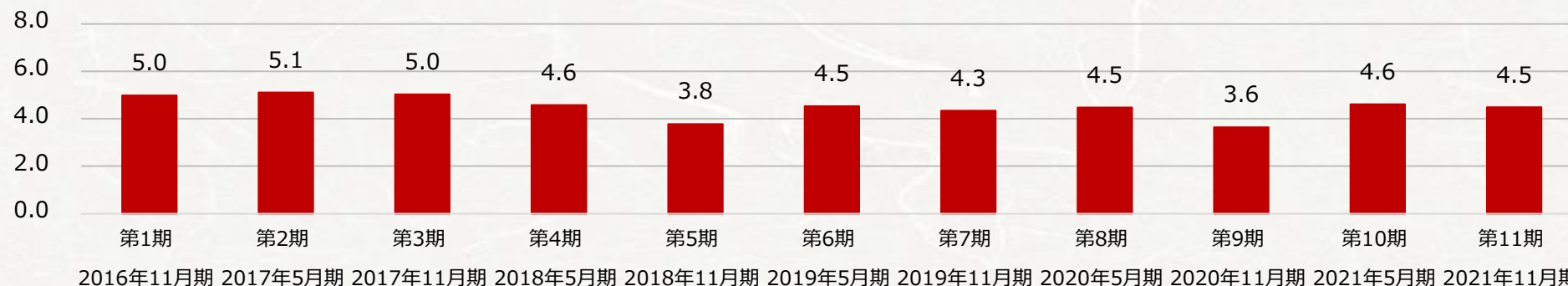
■ 保守的な財務指標 (11期末)

- ・ LTV (鑑定ベース) 32.9%
- ・ DSCR 4.5
- ・ 長崎物件売却で検証された保有資産の流動性
- ・ テナント業績の急速な回復と変動賃料復活への期待

🏠 LTVの推移



🏠 DSCRの推移



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



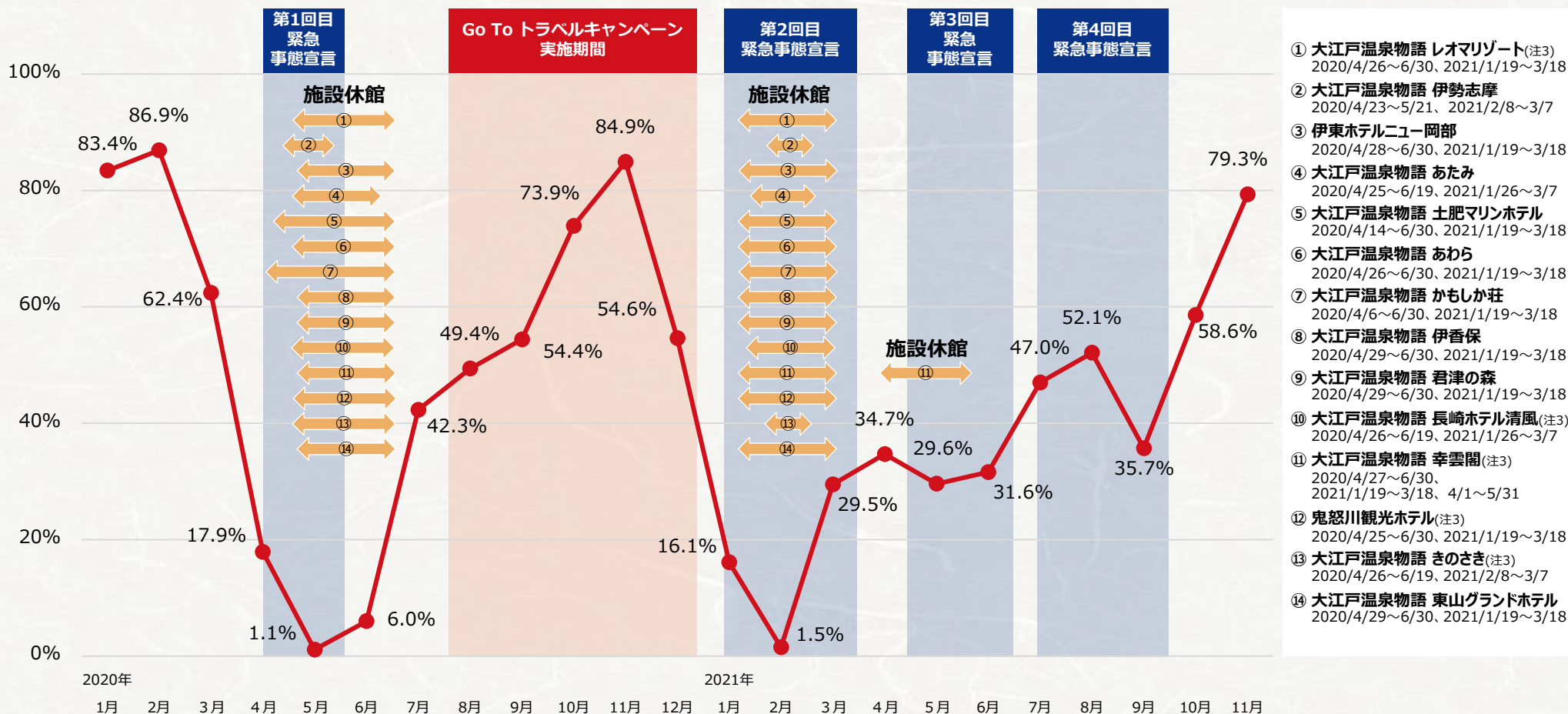
Ⅱ. 運用ハイライト

1. 長期化する新型コロナの影響と乗り切りに向けた施策
2. 施設の稼働状況とKPI
3. 鑑定評価の状況

施設の稼働状況とKPI

緊急事態宣言など自粛要請に大きく影響を受けるも、昨年秋以降稼働率は急速に回復。

全宿泊施設の客室稼働状況

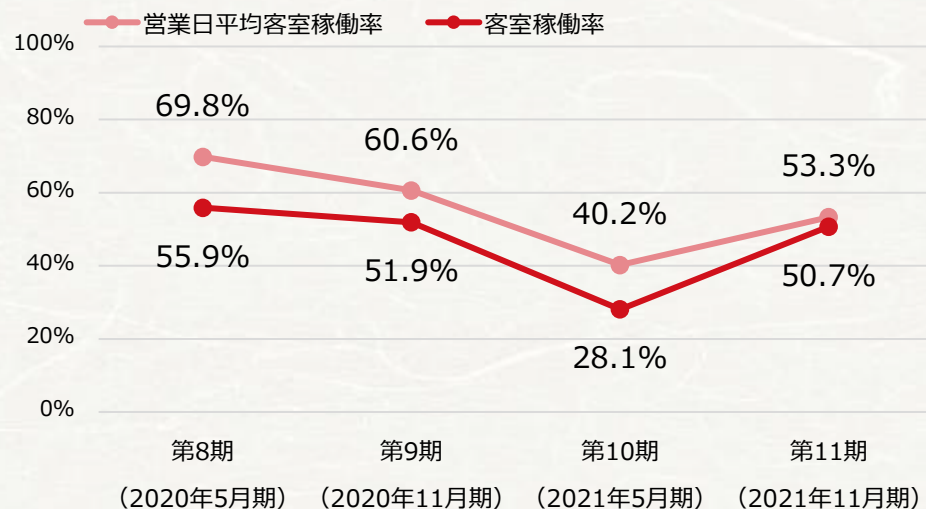


- ① 大江戸温泉物語 レオマリゾート(注3)
2020/4/26～6/30、2021/1/19～3/18
- ② 大江戸温泉物語 伊勢志摩
2020/4/23～5/21、2021/2/8～3/7
- ③ 伊東ホテルニュー岡部
2020/4/28～6/30、2021/1/19～3/18
- ④ 大江戸温泉物語 あたみ
2020/4/25～6/19、2021/1/26～3/7
- ⑤ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
2020/4/14～6/30、2021/1/19～3/18
- ⑥ 大江戸温泉物語 あわら
2020/4/26～6/30、2021/1/19～3/18
- ⑦ 大江戸温泉物語 かも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

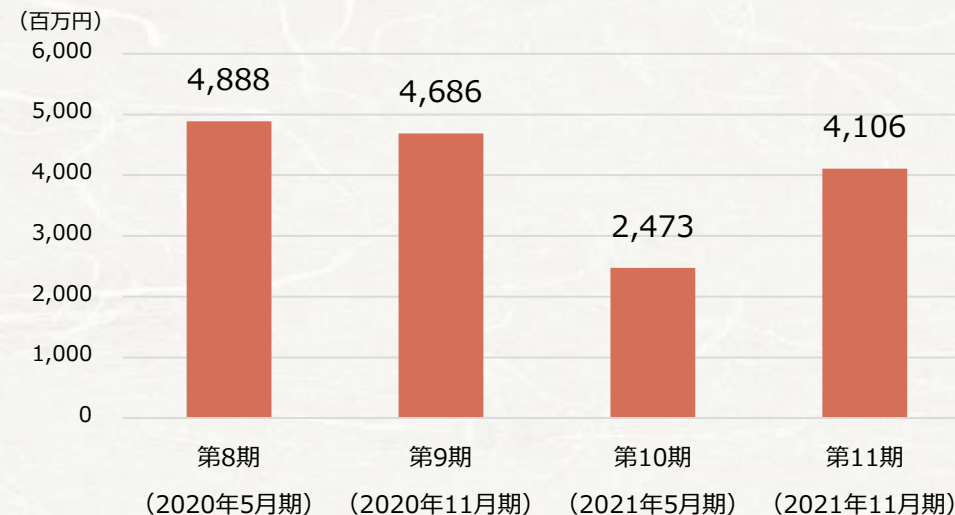
(注1) 本資料において記載のない限り、各数値については単位未滿を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。
 (注2) 緊急事態宣言については、東京都における宣言発出を基準に記載しています。
 (注3) 2021年5月31日から7月1日まで、週末（金曜日から日曜日までのチェックイン）に限定した営業を実施していました。

施設の稼働状況とKPI

客室稼働率



売上高



ADR



RevPAR



(注) 「営業日平均客室稼働率」は、設備点検等を含む休館日の客室数を除いた販売可能客室数で計算しています。



Ⅱ. 運用ハイライト

1. 長期化する新型コロナの影響と乗り切りに向けた施策
2. 施設の稼働状況とKPI
3. 鑑定評価の状況

鑑定評価の状況

キャップレートは横ばい。一部物件のCAPEX単価見直して若干の下落も含み益は拡大。

(百万円)

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					
				価格時点 2021.5.31	価格時点 2021.11.30	増減		還元利回り			割引率			最終還元利回り		
								価格時点 2021.5.31	価格時点 2021.11.30	前回比	価格時点 2021.5.31	価格時点 2021.11.30	前回比	価格時点 2021.5.31	価格時点 2021.11.30	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,756	9,523	8,850	8,800	△50	△723	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	3,255	3,830	3,830	-	+574	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	2,539	2,810	2,800	△10	+260	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	2,743	3,190	3,180	△10	+436	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	1,756	2,020	2,010	△10	+253	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	1,824	1,980	1,980	-	+155	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	1,163	1,260	1,260	-	+96	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	1,250	1,370	1,370	-	+119	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	825	859	859	-	+33	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	1,603	2,570	2,570	-	+966	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	997	1,220	1,220	-	+222	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,537	6,130	6,130	-	+2,592	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	2,116	2,650	2,650	-	+533	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	1,160	1,470	1,470	-	+309	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		36,082	34,299	40,209	40,129	△80	+5,829	-	-	-	-	-	-	-	-	-



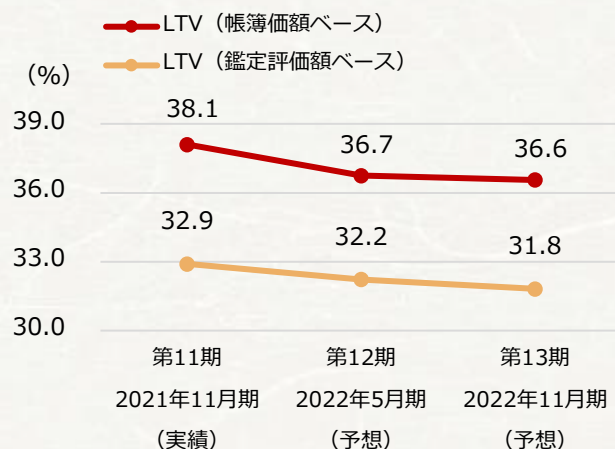
Ⅲ. 決算報告と予想収支



財務の状況 ～リファイナンスの実施

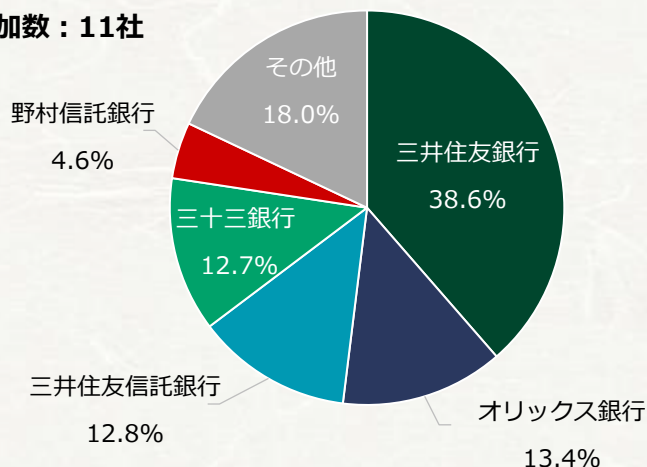
リファイナンスはコロナ禍のもと、短期でロール。
LTVは約定返済と一部手元資金による返済でさらに低下（帳簿価額ベース38.1%、鑑定評価額ベース32.9%）。

🦋 LTV



🌸 借入先の分散状況

協調融資団参加数：11社



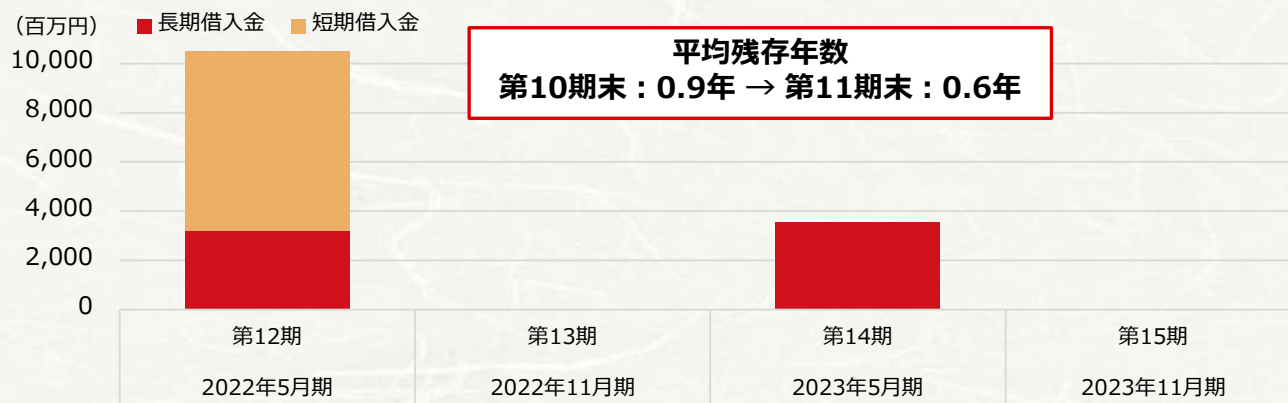
<その他18.0%の内訳>

東和銀行	3.4%
伊予銀行	3.2%
栃木銀行	3.1%
富国生命保険	3.1%
福岡銀行	2.6%
十八親和銀行	2.5%

🏠 長期比率



🌸 返済期限の分散状況



当面のリファイナンス予定

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

一年以内に期日を迎える借入れ一覧（2021年11月30日現在）

返済期日	借入期間	借入額 (百万円)	借入先	当初借入日等	
2022年2月28日	短期	4,873	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 株式会社三十三銀行	三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社	2021年8月31日
2022年2月28日	短期	230	株式会社三井住友銀行		2021年8月31日
2022年2月28日	短期	2,190	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行 株式会社栃木銀行	富国生命保険相互会社 株式会社福岡銀行 株式会社十八親和銀行	2021年11月30日
2022年5月31日	長期	3,166	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	2019年5月31日

第11期（2021年11月期）の決算概要

前期比は、保険金収入等の減少、融資関連および担保関連費用の増加により、減収減益。
1口当たり分配金は修正予想比で31円増、前期比で284円減で着地。

(千円)

項目	第10期 (実績)	第11期 (実績)	前期比	第11期 (2021/11/25予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,348,319	構成割合 1,344,058	△4,260	1,344,058	-
第一賃料	1,230,417	1,230,417	-	1,230,417	-
固定賃料	100.0% 1,230,417	100.0% 1,230,417	-	1,230,417	-
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-	-	-
第二賃料	112,310	112,434	+124	112,434	-
その他収入	5,591	1,206	△4,385	1,206	-
賃貸事業損益	771,246	770,023	△1,222	770,088	△64
営業利益	593,501	589,408	△4,092	585,246	+4,162
経常利益	460,266	393,492	△66,773	386,380	+7,111
当期純利益	459,331	392,536	△66,794	385,380	+7,155
利益超過分配金総額	4,236	4,236	-	4,236	-
分配金総額	463,633	396,795	△66,838	389,499	+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）	1,970	1,686	△284	1,655	+31
（うち1口当たり利益超過分配金）	18	18	+0	18	-
1口当たりFFO（円）	3,860	3,589	△271	3,552	+37
NOI	1,218,997	1,222,312	+3,314	1,222,310	+1
減価償却費	449,227	452,288	+3,060	450,745	+1,542
資本的支出	99,281	146,433	47,152	146,433	-

主な変動要因（予想比）（注）	（千円）
賃貸事業損益	△64
・ 販管費の減少（弁護士費用等）	+3,616
営業利益	+4,162
・ その他営業外費用の減少（担保設定費用等）	+2,424
経常利益	+7,111

主な変動要因（前期比）	（千円）
・ その他収入の減少（保険金収入等）	△4,385
・ 公租公課の減少	+2,785
・ その他費用の減少（保険金対応工事等）	+3,580
・ 減価償却費の増加	△3,060
賃貸事業損益	△1,222
・ 販管費の増加（ER再取得費用等）	+2,870
営業利益	△4,092
・ 支払利息の増加	△5,987
・ 融資関連費用の増加	△19,220
・ その他営業外費用の増加（担保関連費用）	△37,586
経常利益	△66,773

主な財務指標等	（百万円）
総資産額	36,926
有利子負債額	14,069
負債総額	15,904
純資産額	21,021
LTV（帳簿価額ベース）	38.1%
1口当たりNAV	114,089円

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

第12期（2022年5月期）の業績予想

前期比は、保有物件（長崎ホテル清風）売却、投資主総会費用等により、減収減益。
1口当たり分配金は、前期比で101円減を予想。

(千円)

項目	第11期 (実績)	第12期 (予想)	前期比	第12期 (2021/12/24予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,344,058	構成割合 1,285,690	△58,368	1,285,690	+0
第一賃料	1,230,417	1,172,520	△57,896	1,172,520	-
固定賃料	100.0% 1,230,417	100.0% 1,172,520	△57,896	1,172,520	-
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-	-	-
第二賃料	112,434	101,888	△10,546	101,888	+0
その他収入	1,206	11,281	+10,074	11,281	+0
賃貸事業損益	770,023	728,417	△41,606	728,417	+0
営業利益	589,408	534,446	△54,962	534,456	△9
経常利益	393,492	369,792	△23,700	369,802	△9
当期純利益	392,536	368,792	△23,744	368,802	△9
利益超過分配金総額	4,236	4,236	-	4,236	-
分配金総額	396,795	373,024	△23,770	373,024	+0
発行済投資口数（口）	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金（円）	1,686	1,585	△101	1,585	-
（うち1口当たり利益超過分配金）	18	18	-	18	-
1口当たりFFO（円）	3,589	3,442	△147	3,442	+0
NOI	1,222,312	1,169,830	△52,481	1,169,830	-
減価償却費	452,288	441,413	△10,875	441,413	-
資本的支出	146,433	236,687	+90,253	236,687	-

主な変動要因（前期比）

(千円)

- 固定賃料の減少（長崎約4ヵ月半分） △57,645
- 第二賃料の減少（長崎約4ヵ月半分） △10,546
- 長崎売却益 +10,074
- 公租公課の減少（長崎売却等） +6,100
- 減価償却費の減少（長崎売却等） +10,875

賃貸事業損益 △41,606

- 資産運用報酬の減少（長崎売却） +2,215
- 投資主総会費用 △6,000
- その他販管費増加（控除対象外消費税等） △9,570

営業利益 △54,962

- その他営業外費用の減少（担保関連費用） +32,889

経常利益 △23,700

主な財務指標等

(百万円)

総資産額	36,094
有利子負債額	13,263
負債総額	15,101
純資産額	20,993
LTV（帳簿価額ベース）	36.7%

第13期（2022年11月期）の業績予想

前期比は、長崎ホテル清風売却の影響がフル期間反映するも、金融関連費用の減少により、減収増益。1口当たり分配金は、前期比で35円増を予想。

(千円)

項目	第12期 (予想)	第13期 (予想)	前期比
営業収益	構成割合 1,285,690	構成割合 1,255,815	△29,875
第一賃料	1,172,520	1,155,186	△17,333
固定賃料	100.0% 1,172,520	100.0% 1,155,186	△17,333
変動賃料	0.0% -	0.0% -	-
第二賃料	101,888	100,353	△1,534
その他収入	11,281	275	△11,006
賃貸事業損益	728,417	698,538	△29,878
営業利益	534,446	521,670	△12,776
経常利益	369,792	378,201	+8,409
当期純利益	368,792	377,201	+8,409
利益超過分配金総額	4,236	4,236	-
分配金総額	373,024	381,262	+8,237
発行済投資口数（口）	235,347	235,347	-
1口当たり分配金（円）	1,585	1,620	+35
（うち1口当たり利益超過分配金）	18	18	-
1口当たりFFO（円）	3,442	3,489	+47
NOI	1,169,830	1,142,588	△27,242
減価償却費	441,413	444,049	+2,636
資本的支出	236,687	180,000	△56,687

主な変動要因（前期比）

(千円)

- 固定賃料の減少（長崎フル影響分） △17,333
- 第二賃料の減少（長崎フル影響分） △1,534
- 長崎売却益の剥落 △11,006
- その他費用減少（アスベストモニタリング） +1,514
- 減価償却費の増加 △2,636

賃貸事業損益 △29,878

- 資産運用報酬の減少（長崎売却） +951
- 投資主総会費用の剥落 +6,000
- その他販管費の減少（控除対象外消費税等） +10,151

営業利益 △12,776

- 金融関連費用の減少 +15,856
- その他営業外費用の減少（登記関連費用） +4,696

経常利益 +8,409

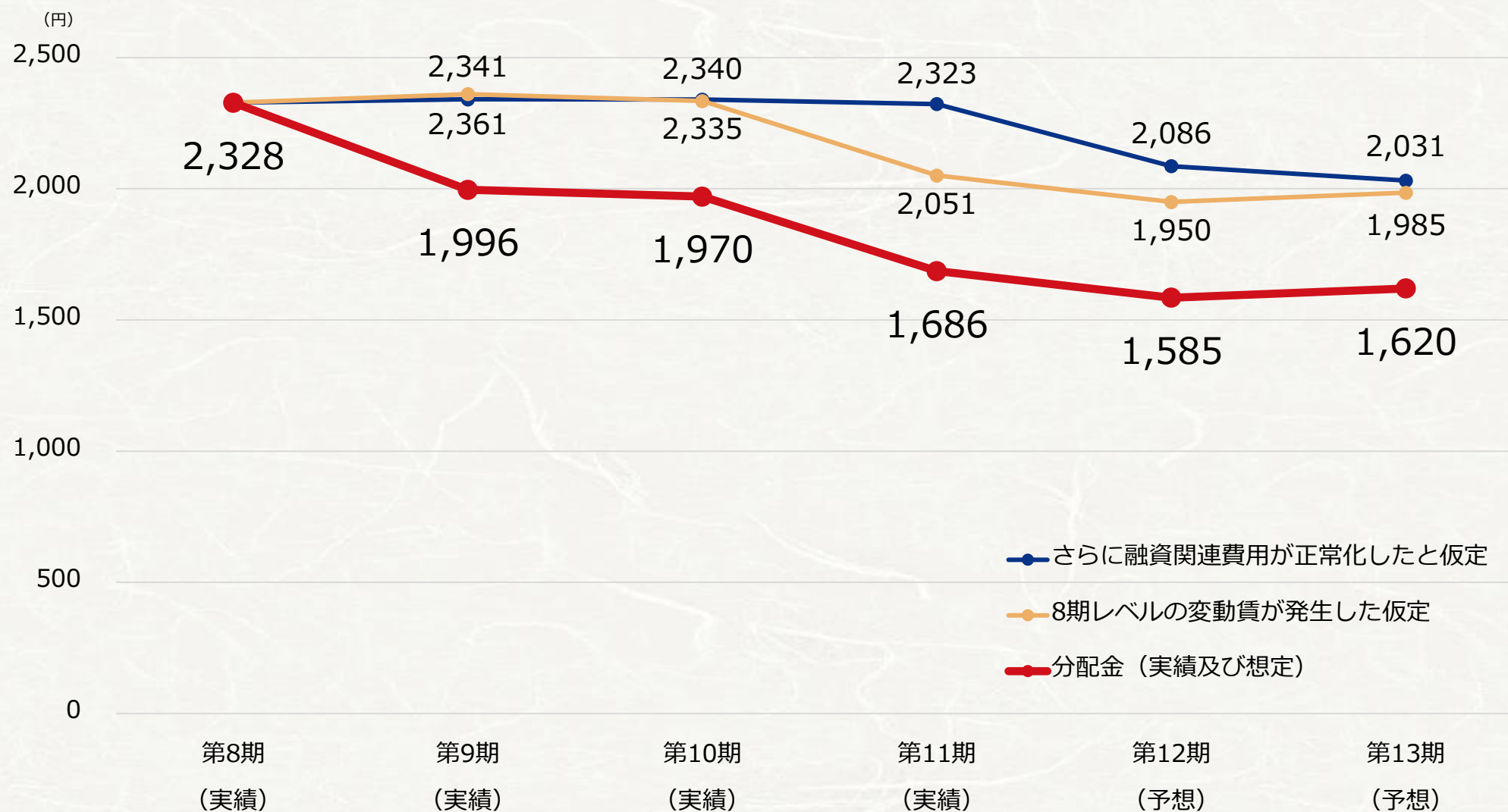
主な財務指標等

(百万円)

総資産額	35,794
有利子負債額	13,088
負債総額	14,797
純資産額	20,997
LTV（帳簿価額ベース）	36.6%

1口当たり分配金の推移

分配金減少の主要因は変動賃料の剥落と融資関連費用の上昇～いずれもコロナ収束までの一時的要因。





IV. ポートフォリオの状況と施設別営業実績



ポートフォリオデータ (1)

ポートフォリオ一覧

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	30.4/30.7 (注3)	241	37.8%	9,756	8,800	314	6.5%	4.6%	1.9/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	41.7	83	63.2%	3,656	3,830	107	5.9%	3.0%	14.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	31.1	73	48.4% (注4)	2,657	2,800	73	5.5%	3.4%	12.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	47.9	76	61.7%	2,997	3,180	93	6.2%	4.0%	12.6%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	47.2	64	52.9%	1,910	2,010	54	5.7%	2.4%	14.9%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	40.3	95	59.7%	1,901	1,980	65	6.9%	4.6%	14.9%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県	25.8	60	57.1%	1,222	1,260	34	5.7%	3.5%	3.0%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	38.1	40	78.6%	1,299	1,370	35	5.5%	3.4%	1.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	25.7	41	70.8%	819	859	23	5.8%	3.6%	4.8%
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県	39.4	100	48.9%	1,637	2,570	74	9.1%	6.5%	6.4%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	56.0	98	37.2% (注5)	1,040	1,220	41	8.0%	3.7%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	40.3	172	42.9%	3,870	6,130	172	9.0%	5.6%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	53.1	103	56.6%	2,084	2,650	79	7.7%	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	57.2	123	57.0%	1,230	1,470	51	8.4%	3.8%	4.6%
合計 / 平均			40.0	1,369	50.7%	36,082	40,129	1,222	6.8%	4.3%	2.7%

(注1) 客室稼働率については、本投資法人の第11期(2021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。

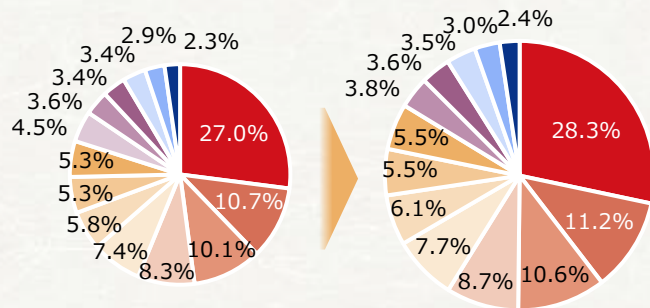
(注5) 大江戸温泉物語 幸雲閣の客室稼働率は、保有資産でない別館を含む全体の数値を記載しています。

ポートフォリオデータ (2)

施設別比率は変化なし、地域別比率は北海道・沖縄以外の全国に分散。

施設別投資比率

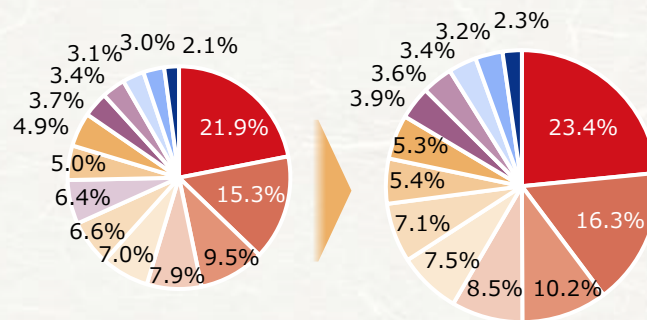
取得価格ベース



長崎譲渡前

長崎譲渡後

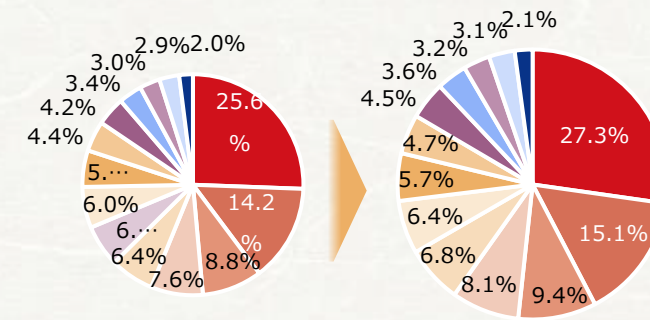
鑑定評価額ベース



長崎譲渡前

長崎譲渡後

賃料ベース (注)



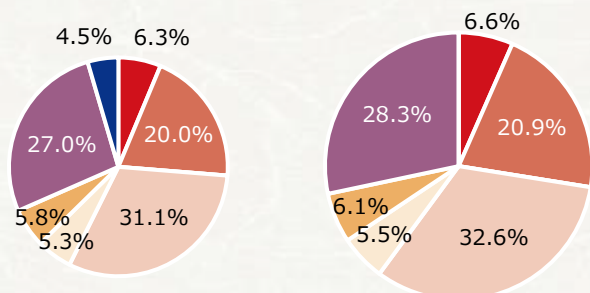
長崎譲渡前

長崎譲渡後

(注) 第一賃料をベースに算出しています。

地域別投資比率

取得価格ベース



長崎譲渡前

長崎譲渡後

- 東北
- 関東
- 甲信越
- 東海
- 北陸
- 近畿
- 四国
- 九州
- 大江戸温泉物語 レオマリゾート
- 大江戸温泉物語 伊勢志摩
- 伊東ホテルニュー岡部
- 大江戸温泉物語 あたみ
- 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
- 大江戸温泉物語 あわら
- 大江戸温泉物語 かもしか荘
- 大江戸温泉物語 伊香保
- 大江戸温泉物語 君津の森
- 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
- 大江戸温泉物語 幸雲閣
- 鬼怒川観光ホテル
- 大江戸温泉物語 きのみ
- 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

個別物件の運営実績 (1)

前年同期は後半にGOTOキャンペーンがあり、比較では11期は売上減少が多い中、一部施設では前年同期を上回る。

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)		
		前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期	第11期	増減率
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (ホテルレオマの森)	49.0	37.8	△22.9%	35,835	33,196	△7.4%	17,559	12,548	△28.5%	904	672	△25.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	64.9	63.2	△2.6%	31,980	29,078	△9.1%	20,755	18,377	△11.5%	365	318	△12.9%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	46.3	48.4	+4.5%	28,723	24,530	△14.6%	13,298	11,872	△10.7%	294	265	△9.9%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	62.2	61.7	△0.8%	31,316	25,552	△18.4%	19,478	15,765	△19.1%	303	246	△18.6%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	52.1	52.9	+1.5%	31,571	28,347	△10.2%	16,448	14,995	△8.8%	212	192	△9.6%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	44.6	59.7	+33.9%	28,559	26,913	△5.8%	12,737	16,067	+26.1%	246	312	+26.9%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	41.0	57.1	+39.3%	26,919	25,731	△4.4%	11,036	14,692	+33.1%	137	179	+29.8%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	66.0	76.8	+16.4%	28,517	26,610	△6.7%	18,821	20,436	+8.6%	156	167	+7.5%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	62.7	70.8	+12.9%	27,722	24,325	△12.3%	17,381	17,222	△0.9%	154	167	+8.0%

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)		
		前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期	第11期	増減率
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	62.1	48.9	△21.3%	30,406	29,074	△4.4%	18,882	14,217	△24.7%	382	285	△25.2%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	42.3	37.2	△12.1%	24,885	22,928	△7.9%	10,526	8,529	△19.0%	252	200	△20.4%
S-12	鬼怒川観光ホテル	45.9	42.9	△6.5%	28,846	25,596	△11.3%	13,240	10,980	△17.1%	484	396	△18.0%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	60.5	56.6	△6.4%	32,517	30,956	△4.8%	19,672	17,521	△10.9%	424	368	△13.2%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51.5	57.0	+10.7%	28,841	24,193	△16.1%	14,853	13,790	△7.2%	367	331	△9.7%
	合計	51.9	50.7	△2.3%	30,512	27,330	△10.4%	15,835	13,856	△12.5%	4,686	4,106	△12.4%

2. 宿泊部門以外の運用実績

物件番号	物件名	入場者数 (人)			売上高 (百万円)		
		前年同期平均	第11期平均	増減率	前年同期	第11期	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)	185,874	224,189	+20.6%	727	881	+21.2%

(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。



V. 今後の戦略方針



今後の重点方針 ～危機からの脱却と次なる成長へ

人の流れの回復と大江戸モデルの位置付け



Withコロナでも集客可能な感染対策と、大江戸モデルの需要特性

- 国内客中心、近隣集客のモデル～容易な車アクセス、「県民割」など自治体のキャンペーンも恩恵
- 過去1年以上の「感染対策済みの施設」を経験された顧客が、リピート客としてwithコロナにあってもレジャーへの欲求は高く、来店可能性は拡大（昨年の自粛時期との違い）
 - 直近における大江戸モデルメインターゲットのシニア層が復活の兆し（各施設ヒアリングによる）
 - 一部の高級リゾートは活況を呈する中、お手頃価格帯の大江戸施設も、感染対策に対する評価の拡散とともに集客への期待は高まる

外部成長戦略（1）～スポンサー・パイプラインは着々と増加

豊富なスポンサー・パイプライン。
 スポンサーも新規出店意欲は高く、コロナ後は財務体質改善のためSPAへの拠出ニーズは高まると予想。



お台場大江戸温泉物語（2021年9月営業終了）、ホテル新光、浦安万華郷、仙台コロナの湯は賃借物件です。

外部成長戦略（２）～スポンサー以外からの物件パイプライン

当面は新型コロナの影響を踏まえ、リスクとリターンを見極めつつ第三者ブリッジを前提に検討、中長期的視点では、都市部のホテルやインバウンド向け宿泊施設など、多様なタイプの物件情報を入手/検討。

コロナ危機を乗り越り後の外部成長の視点

- ポートフォリオの多様化、リスク分散
 - ・ 都市部立地、テナント分散など多様なアセットへの投資検討
 - ・ 安全・安心+高いプライベート空間の提供を可能とするオペレーターとの協業
- 余裕ある賃料負担率の設定による、高い固定賃料比率を維持

<第11期（2021年6月1日から2021年11月末日）における物件情報（スポンサー物件除く）>

		政令指定都市	中核都市	その他	合計	パイプライン		
						合計	内コロナ感染 拡大前	内コロナ感染 拡大後
温泉・温浴	宿泊	6件	2件	35件	43件	1件	1件	0件
	その他（日帰り等）	0件	0件	0件	0件	1件	1件	0件
その他宿泊		37件	4件	13件	54件	14件	7件	7件
エンターテインメント、アミューズメント		0件	0件	1件	1件	1件	1件	0件
スポーツ、美容、健康増進施設		0件	0件	1件	1件	0件	0件	0件
合計		43件	6件	50件	99件	17件	10件	7件

内部成長戦略（財務面のアップサイドも含む）

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 + 短期的および中長期的な利益向上策。

賃貸借と賃料構造

- 当面は高い割合の固定賃料を軸に、コロナ危機を乗り切り
- コロナ後は変動賃料の復活を実現
- 将来的な変動賃料の活用は、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散度の向上に合わせて実施

施設パフォーマンス改善とポートフォリオの分散拡大による財務コストの低減

当面

- テナントの業績回復と、ポスト・コロナのレジャーに対する反動需要の獲得
- 回復時期において遅れる国内客アウトバウンドの振り替わり需要の獲得
- （財務）宿泊施設・レジャーセクターへの与信環境、スポンサーの財務改善に伴う投資法人デット調達条件の改善

将来

- 外部成長による規模拡大後は、多様な物件が持つ新たな内部成長要素を活かした変動賃料の活用 + 財務コストの低減
 - ・ インバウンド需要の取り込み、都市部の余暇活用型施設など

バリューアップ投資による中長期的な賃貸収益の底上げ

- ポートフォリオ規模拡大による減価償却費とCAPEXの差から生まれる内部キャッシュ・フローの充実
- LTVの弾力性の回復と機動的な資金調達
 - ・ 遊休土地や建物の有効活用
 - ・ 中長期的には、増築・増室投資等による大きなバリューアップも追求

財務戦略・基本方針

保守的な財務基盤の確立を重視しつつ、ボトムからの成長を目指し機動的な財務戦略を実行。

当面の方針

- LTVコントロール ⇒ 当面はコロナ危機に対応しLTVを低減。回復後は40%程度を目安としつつ調達余力を創出
- 分配金増加と長期的な投資口価値向上が見込める**エクイティ・ファイナンス**の取り組み
- **低いLTV活用による物件取得余力を活かしたデットファイナンスの取り組み**
- デット年限の長期化と返済期限の分散、再無担保化へのチャレンジ ⇒ デットコストの低減

今後のチャレンジ

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

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。

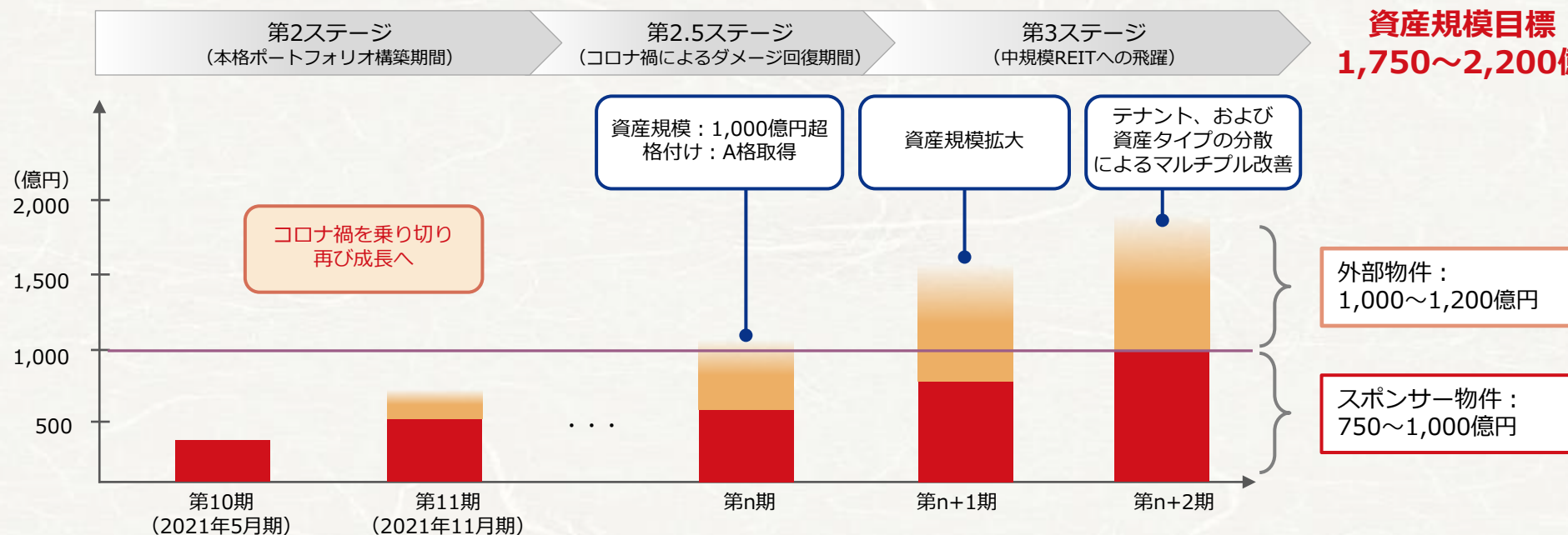
「安定」＋「成長」を両立させるハイブリッド型ポートフォリオの構築

- 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

今後の成長イメージ

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

**資産規模目標：
1,750～2,200億円**



1口当たり 分配金	1,970円	1,680円	2,500円程度	2,600～2,800円程度
時価総額	195億円	176億円	500億円程度	1,000億円程度
LTV (帳簿価額ベース)	38.4%	38.1%	DPU上昇要素 ・変動賃料復活 ・LTV引上げと金融コスト低下	42～44%程度

(注1) 上記は、2021年7月21日時点における目標であり、その実現を保証するものではありません。
 (注2) 第10期時価総額は、2021年5月31日時点、第11期時価総額は2021年11月30日時点の終値を基に算出しています。



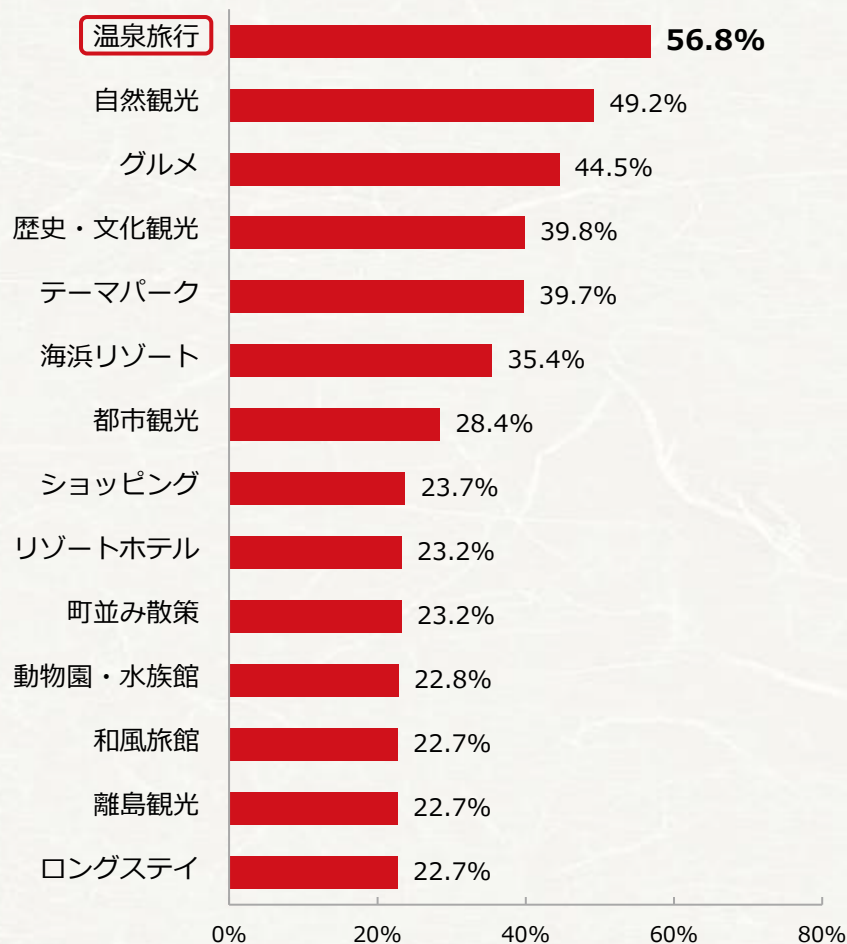
VI. マーケット環境



マーケット環境（1）～安定した温泉・温浴関連マーケット

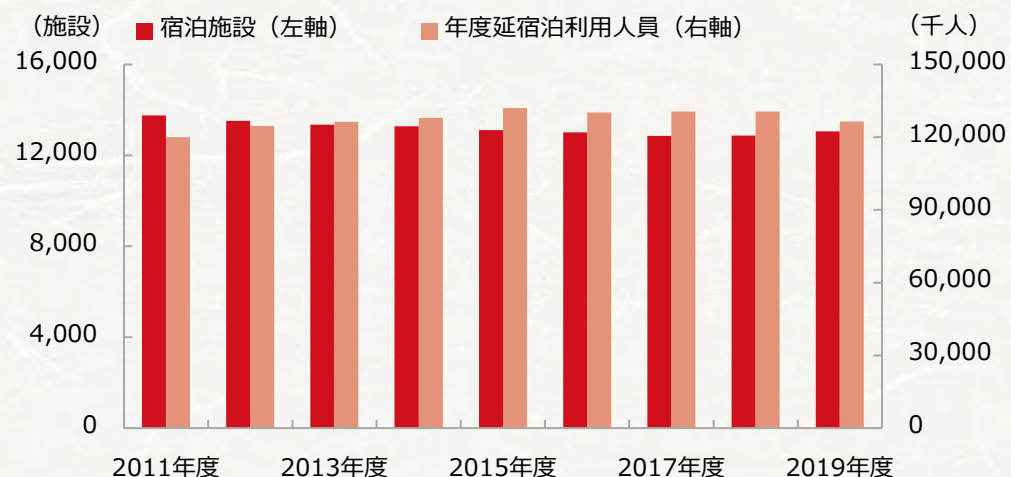
スポンサー運営物件を中心とする、ポートフォリオの安定基盤を形成する温泉・温浴関連施設のマーケット。

🦋 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



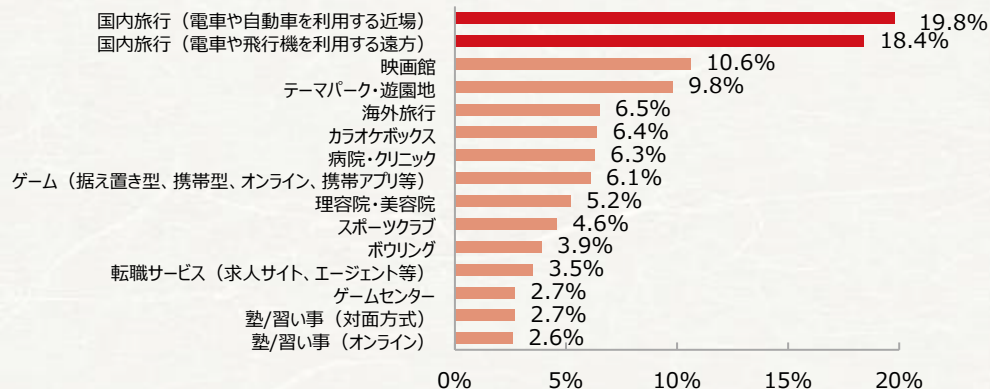
出所：環境省自然環境局「温泉利用状況」（平成22年度から平成30年度）

- ・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
- ・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」

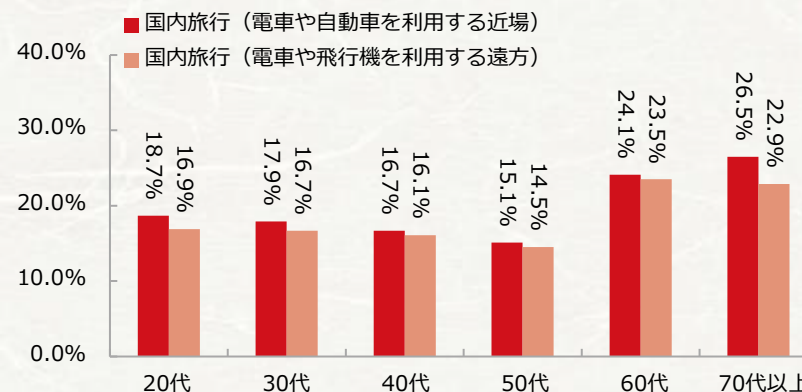
マーケット環境（2）～今後の余暇活用市場（1）

アフターコロナにおける余暇マーケット～国内旅行の需要ポテンシャル。

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

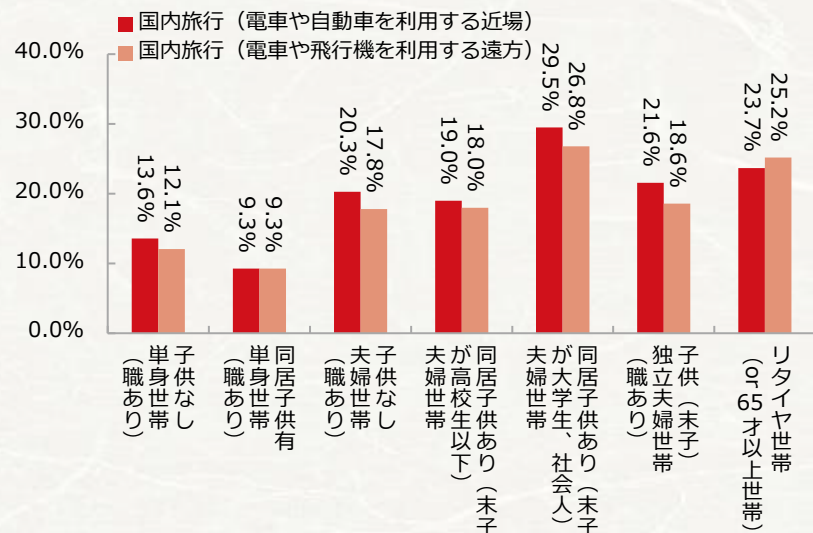


🇯🇵 国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した年代別割合



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

🌸 国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した属性別割合

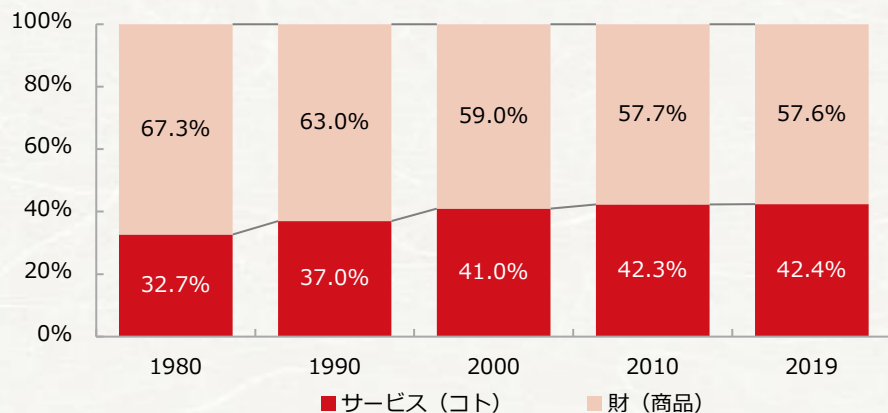


- 他のレジャーと比べて、アフターコロナで利用頻度が「増加する」と回答した割合で国内旅行が圧倒的な上位
- どの年代も国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した割合が高いが、中でも本投資法人のターゲットとする高齢者層が特に高い傾向
- 属性別の観点でも、本投資法人のターゲットとする同居子供有の夫婦世帯、もしくは子供が独立した夫婦世帯が高い割合で「増加する」と回答

マーケット環境（2）～今後の余暇活用市場（2）

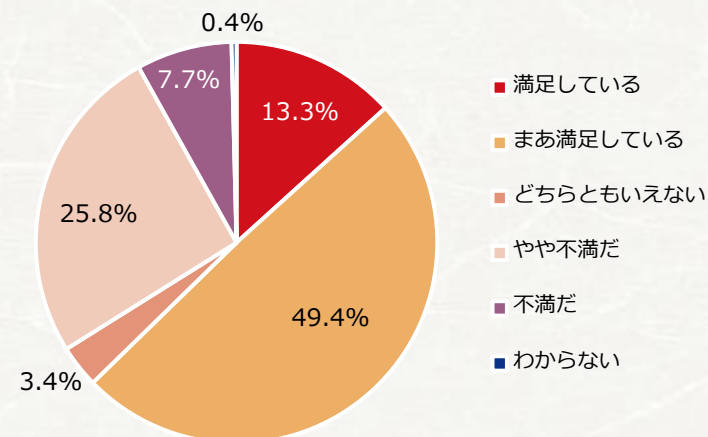
国内需要～「コト消費」の拡大＝余暇市場の質・量両面でのポテンシャル。

消費の推移



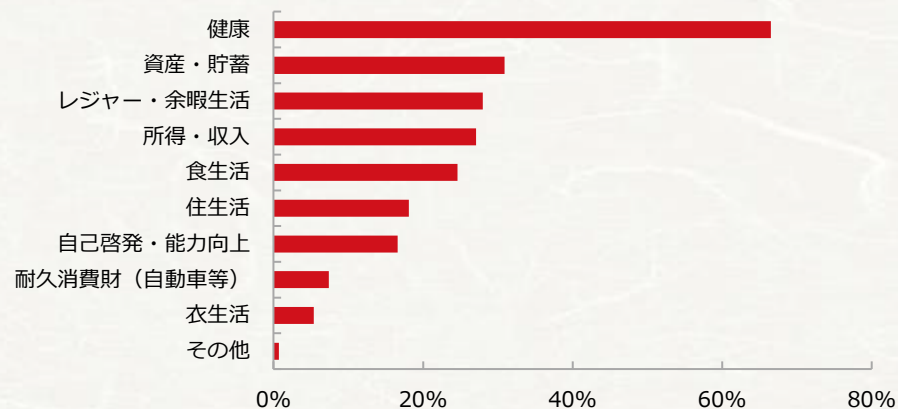
出所：消費者庁「消費者白書」に基づき資産運用会社が作成

現在の生活の各面での満足度～レジャー・余暇生活



出所：内閣府「国民生活に関する世論調査」（2019年6月調査）

今後の生活の力点



出所：内閣府「国民生活に関する世論調査」（2019年6月調査）

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



Ⅶ. 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)

■ 空調機を省エネタイプに切り替え

レオマW：ペディーズカフェ空調、東山：バイキング会場



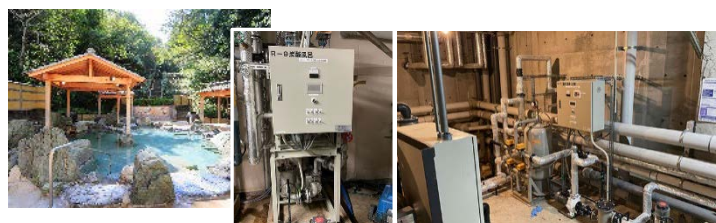
■ ボイラー設備や各種ポンプを省エネタイプに切り替え

レオマの森：給湯ボイラ、幸雲閣：旧館GHP（ガスヒーポン）



■ 大浴場のろ過システムを省エネタイプに切り替え

レオマの森：ろ過システム



社会 (Social)

■ 専門知識の習得支援

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

■ 新型コロナウイルス感染症への予防対策

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

ガバナンス (Governance)

■ 利害関係人等との取引における慎重な意思決定フロー
コンプライアンス委員会及び投資委員会の外部委員出席及び賛成が必須

■ スポンサーによるセイムポート出資

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

代表取締役社長は、資産運用会社のプロパー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

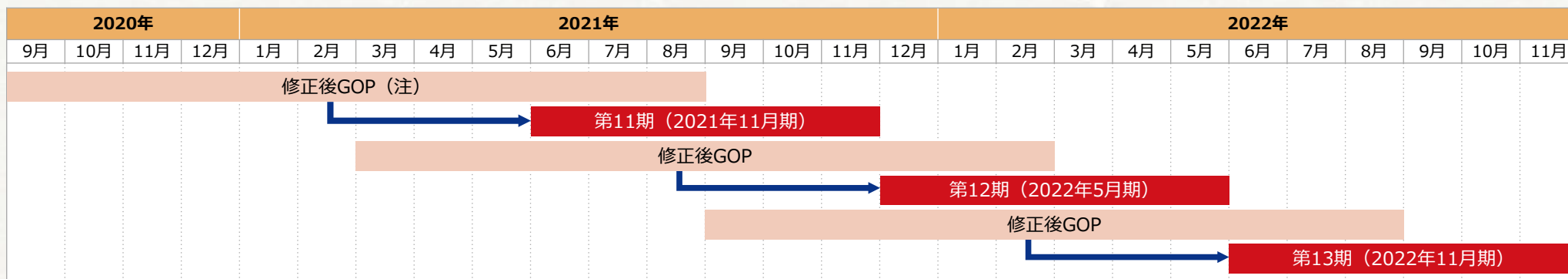
賃料体系

大江戸温泉物語グループへの賃貸借条件



- 第一賃料 = 固定賃料部分（各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額） + 変動賃料部分（変動賃料部分 = 各施設に関する修正後GOP × 各賃貸借契約に定められた変動賃料率）
- 第二賃料 = 本投資法人が負担すべき公租公課 + 損害保険料 + その他費用

<変動賃料の計算期間>



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

物件紹介 (1)

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



所在地 香川県丸亀市
敷地面積 665,403㎡(注)
延床面積 63,896㎡

エリア特性

- 本施設が位置する丸亀市は、周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋等観光スポットが数多くあり、当該施設と併せて周遊観光やレジャーを楽しむこともできる「西讃エリア」に属しています。



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

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



所在地 三重県志摩市
敷地面積 9,637㎡
延床面積 9,782㎡

エリア特性

- 志摩市は、伊勢神宮やリアス海岸等を含む伊勢志摩エリアと呼ばれる一大観光地です。
- 本施設が位置する英虞湾内は、背後に山々を控える一方、穏やかな波が打ち寄せる海岸に面し、リゾートホテルや温泉旅館等が多く見られます。



S-3 伊東ホテルニュー岡部



所在地 静岡県伊東市
敷地面積 2,945㎡
延床面積 10,211㎡

エリア特性

- 伊東市は、国際観光温泉文化都市として指定され、「伊豆高原桜まつり」と「按針祭」で賑わい、特に按針祭最終日の「海の花火大会」は約17万人前後の集客力のあるイベントです。
- 本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の1つとされています。



物件紹介 (1)

S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート<ホテルレオマの森>

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	53.4%	7.5%	3.5%	19.9%	23.5%	17.3%	11.7%	37.7%	49.1%	23.0%	41.9%	63.0%	29.5%	49.0%	37.8%	△11.2%
ADR (円)	35,685	39,192	19,198	36,909	27,801	32,938	24,594	38,685	48,447	25,664	25,111	27,422	33,428	35,835	33,196	△2,639
RevPAR (円)	19,055	2,939	671	7,344	6,533	5,698	2,877	14,584	23,787	5,902	10,521	17,275	9,861	17,559	12,548	△5,011
売上高 (百万円)	166	27	4	64	59	51	26	129	210	53	98	154	1,047	904	672	△231

S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	72.5%	41.7%	8.0%	48.4%	57.1%	47.2%	52.0%	67.5%	58.5%	45.7%	66.7%	88.4%	54.8%	64.9%	63.2%	△1.7%
ADR (円)	36,777	31,510	24,826	34,219	26,538	26,126	19,426	29,601	45,036	24,287	24,804	29,245	30,004	31,980	29,078	△2,902
RevPAR (円)	26,663	13,139	1,986	16,561	15,153	12,331	10,101	19,980	26,346	11,099	16,544	25,852	16,442	20,755	18,377	△2,378
売上高 (百万円)	78	38	5	48	43	36	29	57	75	31	49	74	570	365	318	△47

S-3 : 伊東ホテルニュー岡部

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	56.9%	14.3%	-	26.3%	38.7%	39.1%	45.0%	40.9%	50.2%	36.2%	49.1%	69.4%	39.1%	46.3%	48.4%	+2.1%
ADR (円)	33,553	32,246	-	31,011	23,362	24,530	17,950	26,229	34,060	19,928	22,176	24,766	26,162	28,723	24,530	△4,193
RevPAR (円)	19,091	4,611	-	8,155	9,041	9,591	8,077	10,727	17,098	7,213	10,888	17,187	10,229	13,298	11,872	△1,426
売上高 (百万円)	71	17	0	30	33	35	29	40	62	26	41	64	454	294	265	△29

物件紹介 (2)

S-4 大江戸温泉物語 あたみ



所在地	静岡県熱海市
敷地面積	2,053㎡
延床面積	8,469㎡

エリア特性

- 熱海市は、伊豆半島の付け根に位置し、「熱海海上花火大会」で有名なサンビーチや「お宮の松」等の多くの観光資源を持ち、国際観光温泉文化都市に指定されています。近年は首都圏からの「安・近・短」の温泉地、リゾートとして再び脚光を浴びています。
- 本施設が位置する「熱海温泉」は、日本有数の温泉観光地の1つとして数えられています。



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



所在地	静岡県伊豆市
敷地面積	2,911㎡
延床面積	6,125㎡

エリア特性

- 伊豆市は、伊豆半島の中央部西部に位置する伊豆半島最大の都市です。西側は駿河湾に面し、南側は天城山系に囲まれ、自然、歴史、温泉の観光資源が豊富です。
- 本施設が位置する「土肥温泉」は、西伊豆地方最古の温泉街で、江戸時代は土肥金山で栄え、現在では坑道が観光スポットとなっています。



S-6 大江戸温泉物語 あわら



所在地	福井県あわら市
敷地面積	13,263㎡
延床面積	14,132㎡

エリア特性

- あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、全国的に有名な観光地である東尋坊や永平寺、越前ガ二で有名な三国漁港等が近く、芦原温泉を中心として観光業が盛んです。
- 本施設が位置する「芦原温泉」は、隣の加賀市に立地する、山代温泉、山中温泉、片山津温泉等の加賀温泉郷と併せて、関西の奥座敷といわれています。



物件紹介 (2)

S-4 : 大江戸温泉物語 あたみ

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	62.0%	31.2%	-	67.6%	53.2%	48.6%	61.7%	49.2%	59.2%	52.7%	62.0%	86.2%	53.1%	62.2%	61.7%	△0.5%
ADR (円)	35,840	27,686	-	30,824	26,285	26,877	19,588	25,776	31,345	22,804	24,625	27,940	27,410	31,316	25,552	△5,764
RevPAR (円)	22,220	8,638	-	20,837	13,983	13,062	12,085	12,681	18,556	12,017	15,267	24,084	14,554	19,478	15,765	△3,713
売上高 (百万円)	59	23	0	53	36	34	31	33	48	29	41	61	455	303	246	△56

S-5 : 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	56.0%	14.6%	-	24.2%	39.9%	38.2%	44.6%	54.8%	60.8%	37.5%	48.3%	71.4%	41.1%	52.1%	52.9%	+0.8%
ADR (円)	32,233	30,984	-	30,328	24,892	26,149	16,940	32,146	46,920	20,878	22,188	24,346	28,524	31,571	28,347	△3,224
RevPAR (円)	18,050	4,523	-	7,339	9,931	9,988	7,555	17,616	28,527	7,829	10,716	17,383	11,723	16,448	14,995	△1,453
売上高 (百万円)	40	10	0	15	21	21	16	38	60	16	23	37	301	212	192	△20

S-6 : 大江戸温泉物語 あわら

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	53.2%	13.2%	-	30.2%	45.9%	31.1%	37.0%	54.2%	69.8%	47.9%	67.4%	81.7%	44.6%	44.6%	59.7%	+15.1%
ADR (円)	30,671	29,536	-	27,318	22,862	25,901	19,852	28,342	37,036	20,918	22,717	27,289	26,981	28,559	26,913	△1,646
RevPAR (円)	16,316	3,898	-	8,250	10,493	8,055	7,345	15,361	25,851	10,019	15,311	22,295	12,033	12,737	16,067	+3,330
売上高 (百万円)	54	13	0	26	33	26	24	50	84	32	50	71	466	246	312	+66

物件紹介 (3)

S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘



所在地	栃木県那須塩原市
敷地面積	7,734 m ²
延床面積	5,947 m ²

エリア特性

- 那須塩原市は、古くから塩原温泉郷や板室温泉等、山岳渓谷部に温泉集落が複数形成されて、周辺には牧場、スキーや紅葉を楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があります。
- 本施設が位置する「塩原温泉郷」は、開湯より約1,200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。



S-8 大江戸温泉物語 伊香保



所在地	群馬県渋川市
敷地面積	6,805 m ²
延床面積	5,177 m ²

エリア特性

- 渋川市は、群馬県のほぼ中央部に位置する地方都市で、古くから交通の要衝として栄え、さらに自然や温泉地を活かした観光等を主要産業としています。
- 本施設が位置する「伊香保」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の1つで、濁り湯で有名な「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」が採取されています。



S-9 大江戸温泉物語 君津の森



所在地	千葉県君津市
敷地面積	57,069 m ²
延床面積	8,660 m ²

エリア特性

- 君津市は千葉県の中央に位置し、館山自動車道や東京湾アクアラインにより千葉・東京・横浜方面からの車による利便性は大幅に向上し、観光客の流入が期待されています。
- 本施設が位置する「房総半島内陸エリア」は、周辺に人気の観光スポットがあるため、観光地としての需要が見込めるエリアです。



物件紹介 (3)

S-7 : 大江戸温泉物語 かもしか荘

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	32.0%	7.8%	-	24.8%	32.8%	30.8%	40.2%	52.1%	59.7%	34.1%	65.9%	90.4%	39.4%	41.0%	57.1%	+16.1%
ADR (円)	25,998	27,342	-	25,971	22,520	29,443	19,621	25,730	33,001	23,654	24,519	25,188	25,816	26,919	25,731	△1,188
RevPAR (円)	8,319	2,132	-	6,440	7,386	9,068	7,887	13,405	19,701	8,066	16,158	22,769	10,171	11,036	14,692	+3,656
売上高 (百万円)	17	4	0	13	15	18	15	27	39	16	33	46	248	137	179	+41

S-8 : 大江戸温泉物語 伊香保

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	49.0%	21.3%	-	28.1%	73.8%	62.6%	68.3%	70.6%	68.4%	69.9%	89.4%	94.3%	58.2%	66.0%	76.8%	+10.8%
ADR (円)	34,836	22,246	-	33,407	24,499	24,747	20,123	24,605	32,260	23,489	26,817	30,735	26,950	28,517	26,610	△1,907
RevPAR (円)	17,069	4,738	-	9,387	18,080	15,491	13,744	17,371	22,065	16,418	23,974	28,983	15,684	18,821	20,436	+1,615
売上高 (百万円)	23	6	0	12	25	21	18	24	29	21	33	39	258	156	167	+11

S-9 : 大江戸温泉物語 君津の森

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	74.9%	24.9%	-	39.2%	64.6%	55.1%	63.2%	73.7%	74.4%	59.3%	71.1%	82.9%	57.3%	62.7%	70.8%	+8.1%
ADR (円)	29,301	30,376	-	27,116	22,835	25,698	19,105	24,555	34,299	21,376	22,172	22,864	25,237	27,722	24,325	△3,397
RevPAR (円)	21,946	7,563	-	10,629	14,751	14,159	12,074	18,097	25,518	12,675	15,764	18,954	14,460	17,381	17,222	△159
売上高 (百万円)	33	12	0	16	23	24	19	28	39	20	27	31	279	154	167	+12

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 6,766㎡
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」駅から鳴子峡を經由して「中山平温泉」駅までの区間を臨時バス「紅葉号」が運行されています。



S-12 鬼怒川観光ホテル



所在地 栃木県日光市
敷地面積 6,719㎡
延床面積 22,402㎡

エリア特性

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



物件紹介 (4)

S-10 : 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	73.3%	17.5%	-	37.8%	44.3%	23.2%	19.5%	49.6%	39.3%	27.0%	65.4%	92.3%	41.0%	62.1%	48.9%	△13.2%
ADR (円)	35,344	31,463	-	32,547	29,088	27,544	20,265	29,972	31,917	21,528	28,757	31,622	30,309	30,406	29,074	△1,332
RevPAR (円)	25,907	5,506	-	12,302	12,885	6,390	3,951	14,866	12,543	5,812	18,807	29,187	12,426	18,882	14,217	△4,665
売上高 (百万円)	87	18	0	40	42	22	13	51	42	19	64	95	498	382	285	△96

S-11 : 大江戸温泉物語 幸雲閣

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	38.2%	9.0%	-	8.9%	-	-	18.6%	37.6%	34.6%	19.4%	47.3%	65.7%	23.4%	42.3%	37.2%	△5.1%
ADR (円)	28,660	24,746	-	21,331	-	-	18,819	21,443	25,314	18,227	23,390	24,712	23,729	24,885	22,928	△1,957
RevPAR (円)	10,948	2,227	-	1,898	-	-	3,500	8,062	8,758	3,536	11,063	16,235	5,552	10,526	8,529	△1,997
売上高 (百万円)	44	9	0	7	0	0	13	30	34	13	44	64	262	252	200	△51

S-12 : 鬼怒川観光ホテル

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	43.5%	9.3%	-	18.2%	21.7%	28.6%	15.6%	32.6%	38.9%	30.0%	58.8%	81.6%	31.8%	45.9%	42.9%	△3.0%
ADR (円)	31,573	30,189	-	27,482	24,682	27,524	21,589	26,436	32,024	21,815	23,422	25,855	26,596	28,846	25,596	△3,250
RevPAR (円)	13,734	2,807	-	5,001	5,355	7,871	3,367	8,618	12,457	6,544	13,772	21,097	8,457	13,240	10,980	△2,260
売上高 (百万円)	84	17	0	30	32	48	20	52	74	38	84	127	610	484	396	△87

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

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	69.6%	31.2%	6.2%	65.5%	43.5%	27.9%	19.2%	58.6%	67.0%	41.1%	60.4%	92.7%	48.9%	60.5%	56.6%	△3.9%
ADR (円)	33,963	29,181	22,301	33,599	26,331	27,356	22,671	31,084	41,285	25,466	26,036	30,626	30,927	32,517	30,956	△1,561
RevPAR (円)	23,638	9,104	1,382	22,007	11,453	7,632	4,352	18,215	27,660	10,466	15,725	28,390	15,123	19,672	17,521	△2,151
売上高 (百万円)	86	33	4	76	39	25	14	65	95	35	57	100	633	424	368	△55

S-14 : 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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	48.2%	12.3%	-	14.5%	29.2%	32.4%	44.1%	44.2%	49.1%	40.2%	76.3%	87.8%	40.1%	51.5%	57.0%	+5.5%
ADR (円)	32,816	33,258	-	28,787	23,647	26,269	19,013	24,030	29,379	20,936	24,306	25,273	25,559	28,841	24,193	△4,648
RevPAR (円)	15,817	4,090	-	4,174	6,904	8,511	8,384	10,621	14,425	8,416	18,545	22,189	10,249	14,853	13,790	△1,063
売上高 (百万円)	65	17	0	16	27	33	32	43	58	32	76	88	492	367	331	△35

S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート<ニューレオマワールド>

	2020年	2021年											累計	前年同期 累計	第11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)	42,079	8,609	2,073	27,656	17,952	15,771	15,636	36,124	37,968	16,138	45,293	73,030	338,329	185,874	224,189	+38,315
売上高 (百万円)	144	30	7	99	64	54	50	151	174	58	172	274	1,283	727	881	+154

財務指標

財務指標等	第10期 (2021年5月期)	第11期 (2021年11月期)	計算式等
経常利益	460百万円	393百万円	
当期純利益	459百万円	392百万円	
減価償却費	449百万円	452百万円	
資本的支出	99百万円	146百万円	
総資産額	37,122百万円	36,926百万円	
純資産額	21,092百万円	21,021百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,622円	89,320円	
期末投資口価格	83,100円	75,000円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	463百万円	396百万円	
1口当たり分配金	1,970円	1,686円	
分配金利回り	4.8%	4.5%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	908百万円	844百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	3,860円	3,589円	
FFO倍率	10.7倍	10.5倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	21.2倍	22.5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	0.8倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
ROA (総資産経常利益率)	1.2%	1.1%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	2.5%	2.1%	
ROE (自己資本利益率)	2.2%	1.9%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	4.4%	3.7%	
NAV	26,695百万円	26,850百万円	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	113,431円	114,089円	
NAV倍率	0.7倍	0.7倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	14,271百万円	14,069百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	38.4%	38.1%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	33.4%	32.9%	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10期 (2021年5月31日)	第11期 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,356,485	2,475,520
前払費用	101,517	107,620
その他	6,866	6,799
流動資産合計	2,464,869	2,589,940
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,761,904	26,896,509
減価償却累計額	△3,686,238	△4,135,462
建物（純額）	23,075,666	22,761,046
構築物	10,979	16,979
減価償却累計額	△1,986	△2,525
構築物（純額）	8,992	14,453
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△115	△132
機械及び装置（純額）	484	467
工具、器具及び備品	9,972	15,651
減価償却累計額	△2,042	△3,039
工具、器具及び備品（純額）	7,930	12,612
土地	11,208,770	11,208,770
有形固定資産合計	34,301,844	33,997,351
無形固定資産		
借地権	303,751	302,274
ソフトウェア	544	50
無形固定資産合計	304,296	302,325
投資その他の資産		
繰延税金資産	15	16
長期前払費用	41,499	26,374
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	51,605	36,481
固定資産合計	34,657,746	34,336,158
資産合計	37,122,615	36,926,098

	(千円)	
	第10期 (2021年5月31日)	第11期 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	8,045	91,868
短期借入金	5,193,060	7,293,300
1年内返済予定の長期借入金	5,509,515	3,246,375
未払金	83,234	88,362
未払費用	7,482	8,389
未払法人税等	932	955
未払消費税等	34,830	20,772
前受金	247,064	245,331
その他	6,973	9,960
流動負債合計	11,091,139	11,005,314
固定負債		
長期借入金	3,569,375	3,529,625
預り敷金及び保証金	1,230,692	1,230,441
資産除去債務	139,096	139,502
固定負債合計	4,939,164	4,899,568
負債合計	16,030,303	15,904,883
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	△20,175	△24,411
出資総額控除額合計	△20,175	△24,411
出資総額（純額）	20,632,847	20,628,611
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	459,464	392,604
剰余金合計	459,464	392,604
投資主資本合計	21,092,312	21,021,215
純資産合計	21,092,312	21,021,215
負債純資産合計	37,122,615	36,926,098

損益計算書

(千円)

	第10期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	第11期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,348,319	1,344,058
不動産等売却益	-	-
営業収益合計	1,348,319	1,344,058
営業費用		
賃貸事業費用	577,073	574,035
資産運用報酬	119,720	118,566
資産保管手数料	1,676	1,665
一般事務委託手数料	17,032	16,511
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	35,716	40,270
営業費用合計	754,817	754,649
営業利益	594,331	589,408
営業外収益		
受取利息	11	10
未払分配金戻入	637	750
営業外収益合計	648	761
営業外費用		
支払利息	50,927	56,914
融資関連費用	82,956	102,177
営業外費用合計	133,884	196,678
経常利益	460,266	393,492
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	460,266	393,492
法人税、住民税及び事業税	934	956
法人税等調整額	0	△1
法人税等合計	935	955
当期純利益	459,331	392,536
前期繰越利益	133	67
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	459,464	392,604

有利子負債一覧

借入先一覧

(2021年11月30日現在)

	借入先	借入額 (百万円)	金利	借入日	返済日	摘要	注記
短期	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 株式会社三十三銀行 三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社	4,873	基準金利(全銀協3ヶ月日本円Tibor) +0.70%	2021年8月31日	2022年2月28日	有担保・無保証	(注1)
	株式会社三井住友銀行	230	基準金利(全銀協1ヶ月日本円Tibor) +0.70%	2021年8月31日	2022年2月28日	有担保・無保証	
	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行 株式会社栃木銀行 富国生命保険相互会社 株式会社福岡銀行 株式会社十八親和銀行	2,190	基準金利(全銀協3ヶ月日本円Tibor) +0.70%	2021年11月30日	2022年2月28日	有担保・無保証	(注2)
長期	株式会社三井住友銀行	442	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	有担保・無保証	(注3)
	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	3,166	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	有担保・無保証	(注4)
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社三十三銀行 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	3,166	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	有担保・無保証	(注4)
合計		14,069					

(注1) 2021年10月末日及び2022年1月末日に、31,460千円を弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。

(注2) 2022年1月末日に、19,365千円を弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。

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

(注4) 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、残額を元本弁済期日に弁済します。

(注5) 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。

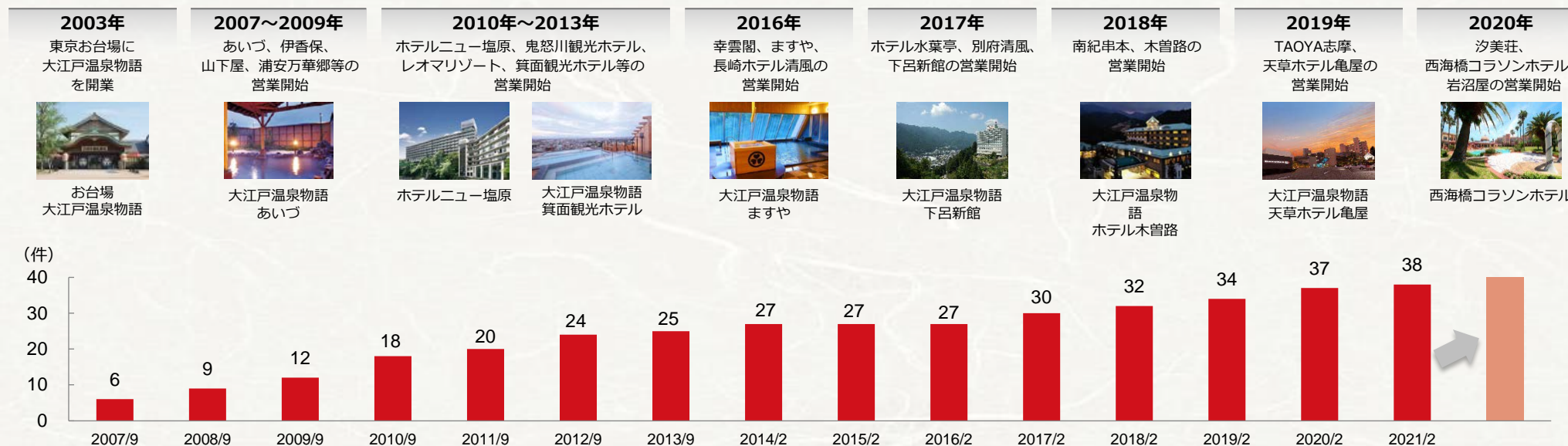
大江戸温泉物語グループについて (1)

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	業績・財務 (2021年2月期)	連結売上高：20,809百万円
資本金	100百万円 (2021年2月末現在)		連結総資産：78,295百万円
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	事業内容	連結純資産：9,603百万円
設立年月日	2017年12月5日 (創業2001年11月)		<ul style="list-style-type: none"> ■ 全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開 ■ 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、38施設 (2021年2月末日現在) の温泉・温浴関連施設を運営
代表者	代表取締役 森田 満昌		
従業員数	1,284人 (2022年1月末日現在) ※グループ合算の数値		

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



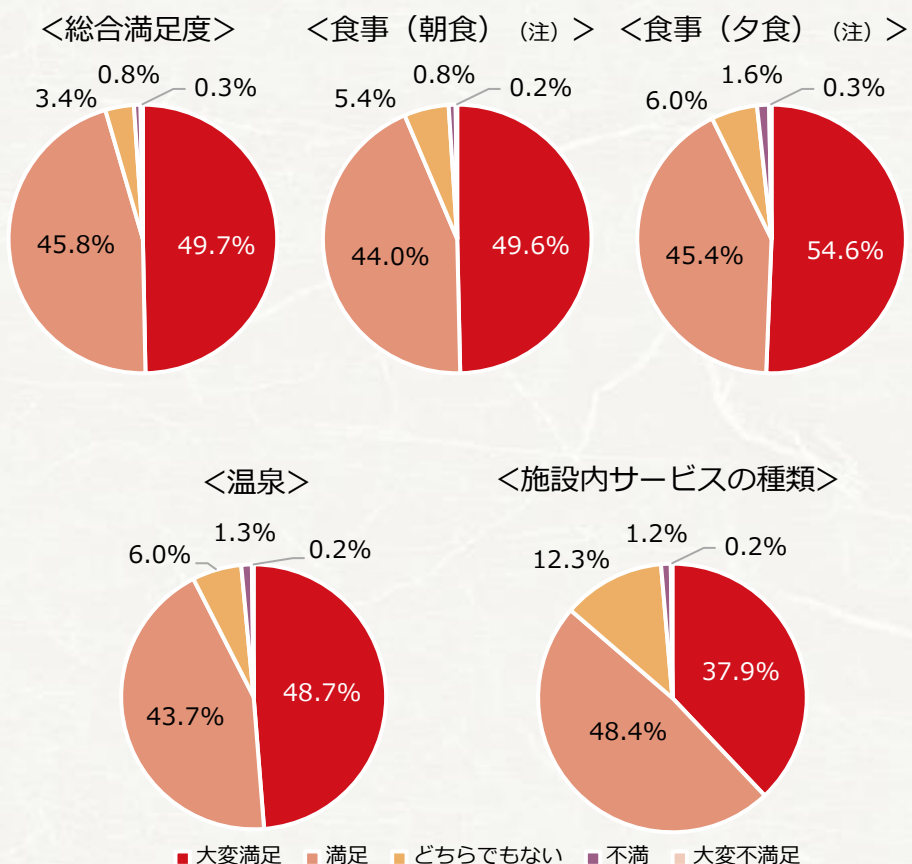
**シニア層を中心とする
幅広い顧客層からの
継続的な支持**



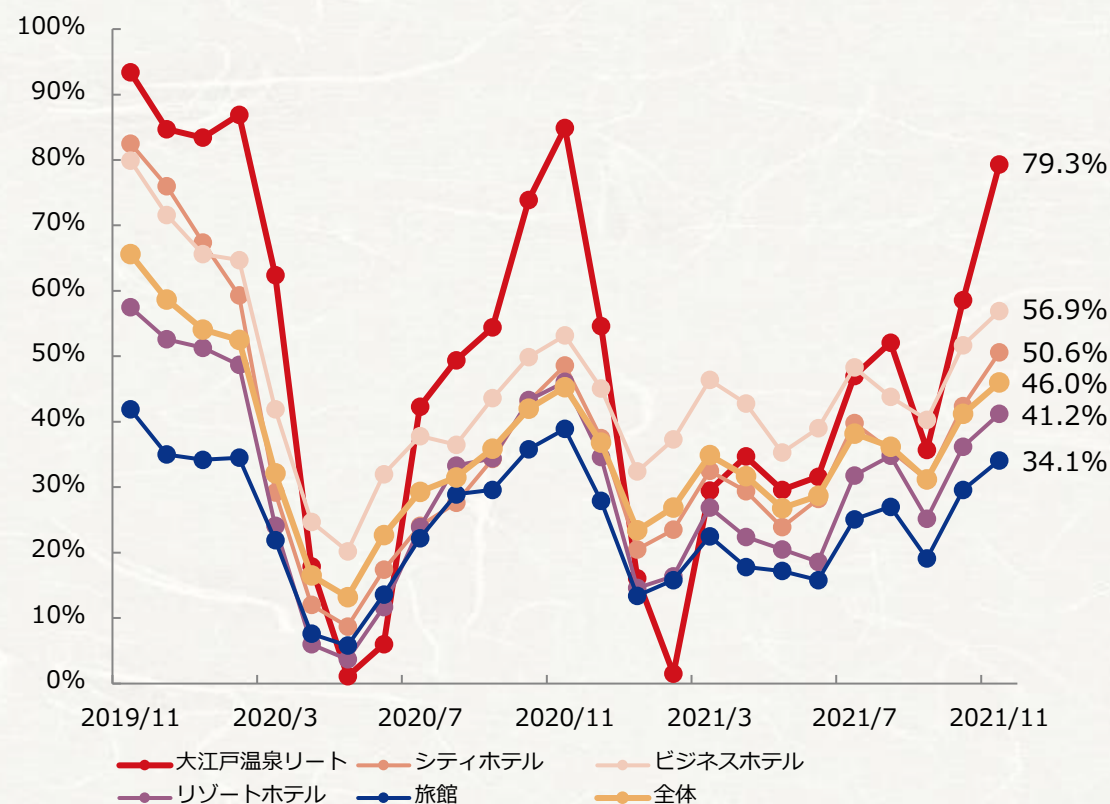
安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(2)

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

● 宿泊者アンケート (2021年6月1日～2021年11月30日)



🌸 宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移



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

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

(注) 集計方法の変更により、2021年11月末日までの数値を集計しています。

大江戸温泉物語グループの新型コロナウイルス感染症対策

誰もがほっとひと息つける、温泉旅行のために。～大江戸温泉物語の“約束”～

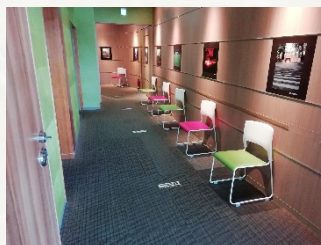
温泉旅は古くから日本人の癒しとして親しまれてきました。このような時代だからこそ、大江戸温泉物語グループは、ほっとひと息つける空間やサービスの提供を約束します。

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

① レストランでの“約束”

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

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



レストラン前に2m間隔の足跡ステッカーを設置

② お風呂での“約束”

「安心・安全」と「癒しの空間」
贅沢な温泉体験をしていただけます。

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

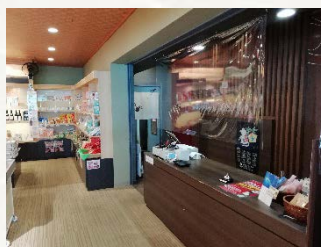


スリッパは袋に入れて保管

③ スタッフの“約束”

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

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



売店前の飛沫防止シールド

④ お客様へのお願い

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

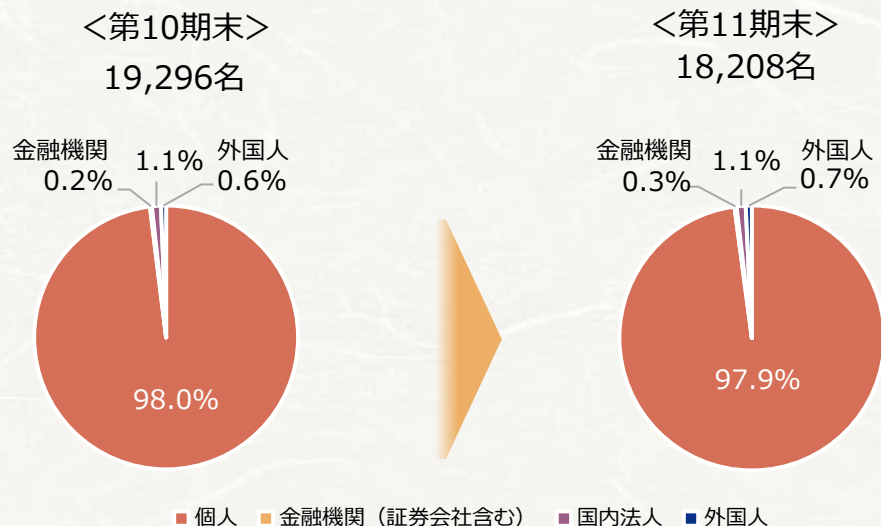
- ・ 来館・来場時の検温チェック、ヒアリングシートへの記入
- ・ 他のお客様がいらっしゃる場での咳やくしゃみエチケットのご協力、大声での歓談を控えることへのご理解 等



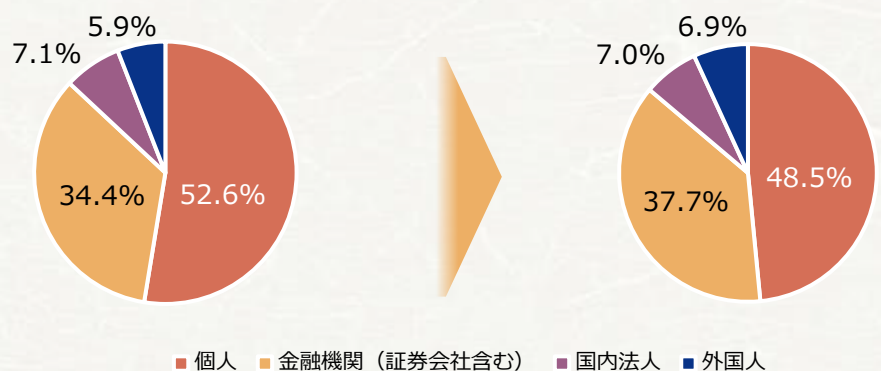
アルコール手指消毒を各所に設置

投資主情報

投資主数比率



投資口数比率

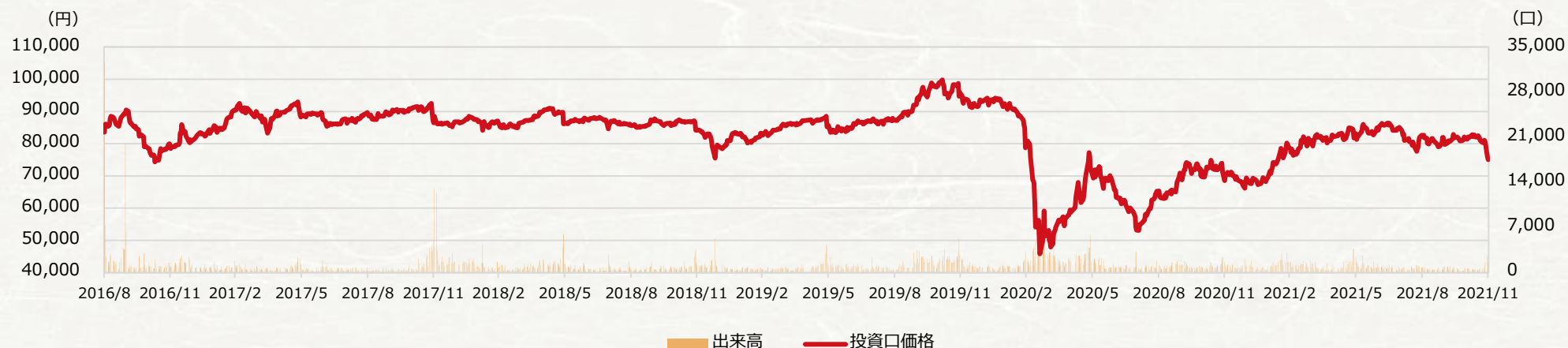


大口投資主

順位	氏名又は名称	所有投資口数	所有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	33,406口	14.2%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	15,968口	6.8%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,058口	4.7%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	3.9%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	4,486口	1.9%
6	個人	3,295口	1.4%
7	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,287口	1.4%
8	米沢信用金庫	3,000口	1.3%
9	播州信用金庫	2,880口	1.2%
10	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,613口	1.1%
合計		89,239口	37.9%

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指数の相対比較



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

ガバナンス体制

🌸 資産運用報酬体系における業績連動型の導入

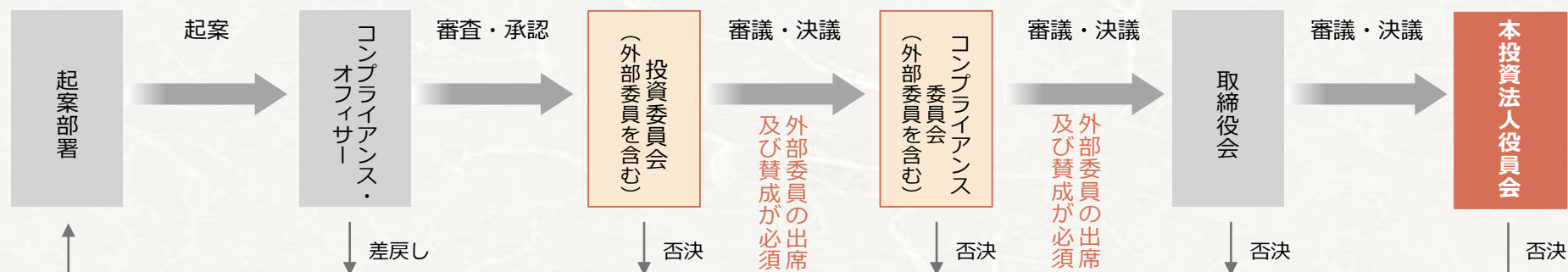
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額 ^(注1) × 年率1.0% (上限)
運用報酬Ⅱ	直前期運用報酬Ⅱ × (当期運用報酬Ⅱ控除前DPU / 直前期運用報酬Ⅱ控除前DPU) × 運用報酬Ⅱ改定倍率
取得報酬 ^(注2)	取得価格 × 1.0% (上限) (利害関係人等との取引: 0.5% (上限))
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0% (上限) (利害関係人等との取引: 0.5% (上限))
合併報酬	合併の効力発生時における評価額 × 1.0% (上限)

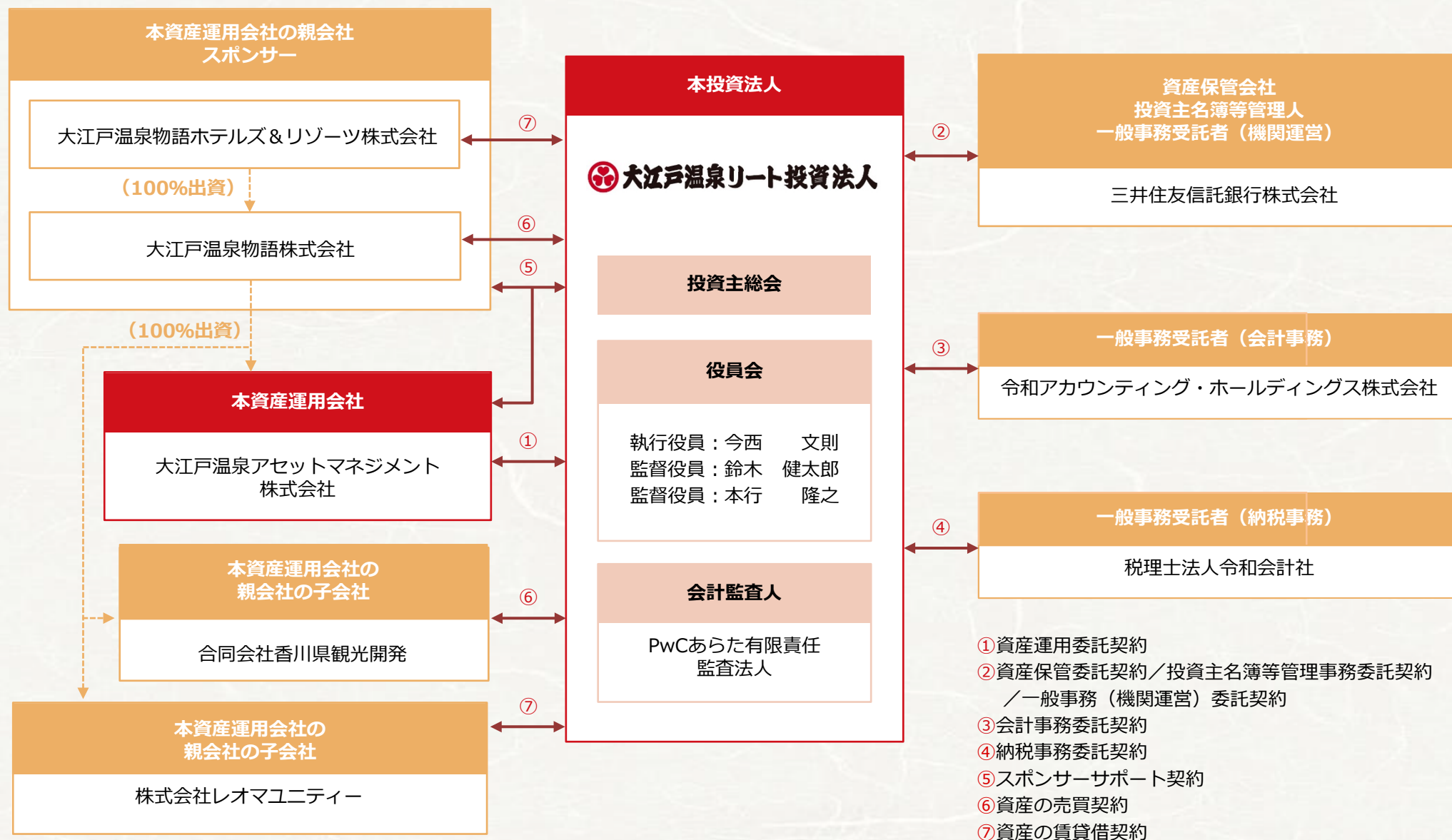
(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。

(注2) 取得した各資産に関して計算される金額が500万円に満たない場合は、500万円を取得報酬とします。

🏢 資産の取得及び譲渡に関する利害関係人等との取引における意思決定フロー



投資法人の概要

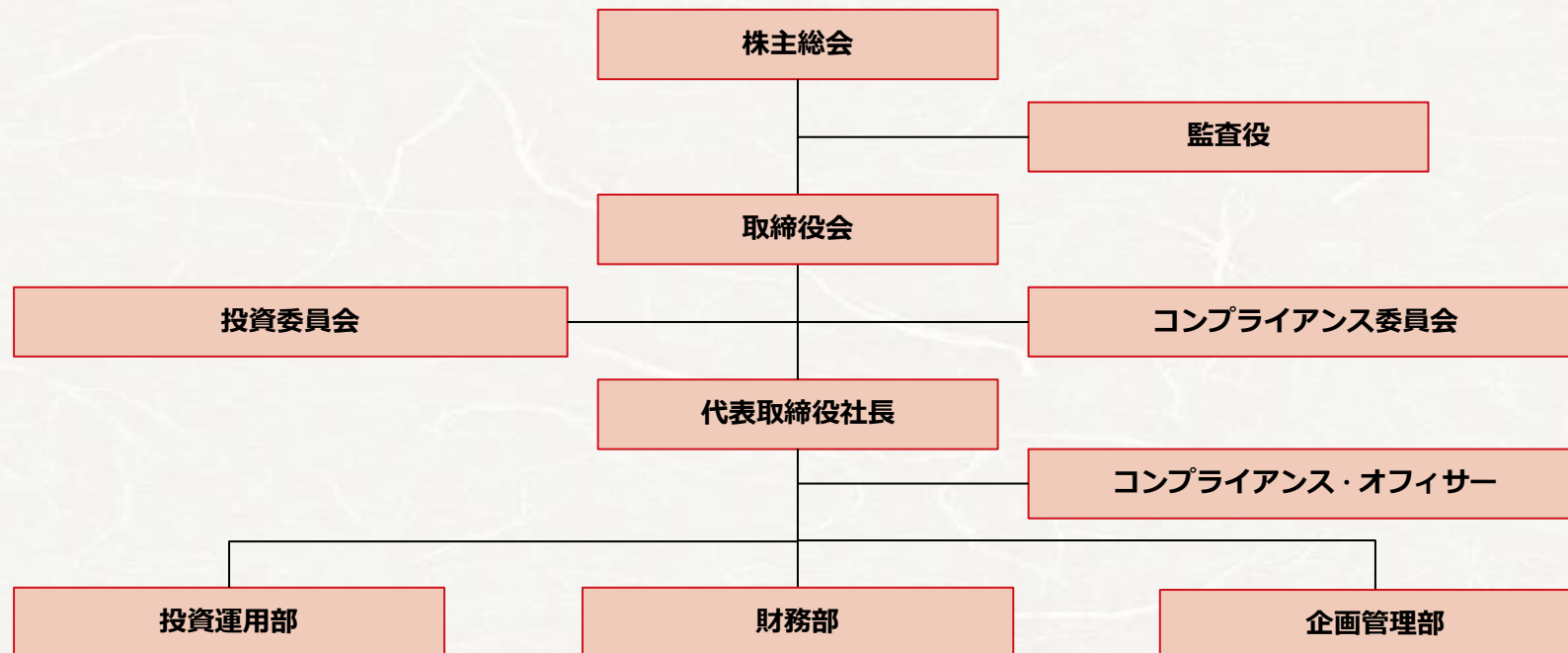


資産運用会社の概要

名称 : 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
所在地 : 東京都中央区日本橋本町3丁目3番4号
設立 : 2015年4月24日
資本金 : 50百万円
代表者 : 今西 文則
株主 : 大江戸温泉物語株式会社 (100%)

登録・認可等 : 宅地建物取引業 東京都知事 (2) 98032号
 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号
 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第2906号
 一般社団法人投資信託協会会員
役職員 (常勤) : 12名 (2021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。