

 **大江戸温泉リート投資法人**

運用状況報告会 ご説明資料

2018年2月27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



I . 公募増資ハイライト

公募増資及び物件取得（1）

第4期首払い込みの公募増資による新規物件取得により、主要指標が着実に向上

| | 第2期 (2017年5月期) 実績 | 第3期 (2017年11月期) 実績 | 第4期 (2018年5月期) 予想 | 第5期 (2018年11月期) 予想 | 変動率 (第3期 vs. 第5期) |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1口当たりNAV | 97,740円 | 98,576円 | 103,049円 | 103,073円 | +4.6% |
| 1口当たりFFO | 4,022円 | 3,903円 | 4,133円 | 4,199円 | +7.6% |
| 1口当たり分配金 [巡航水準]* | 2,533円 | 2,392円 [2,359円] | 2,370円 | 2,407円 | +0.6% [+2.0%] |
| LTV (帳簿価額ベース) | 39.9% | 39.8% | 42.3% | 41.2% | +1.4% |

公募増資
・
物件取得

(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。
 (注2) 第4期及び第5期の1口当たりNAVについては、第3期の実績に新規取得物件の取得価格又は鑑定評価額を加味した数値に基づいて算出しています。
 ※保険金の一時的収入を控除した巡航水準ベース

公募増資の概要

| | | | |
|---------|-------------|---------|---------------------------|
| 募集方法 | 国内募集 | 発行新投資口数 | 59,147口 |
| 発行決議日 | 2017年11月9日 | 募集後投資口数 | 235,347口 |
| 条件決定日 | 2017年11月20日 | 発行価格 | 1口当たり85,937円 |
| 払込期日 | 2017年12月1日 | 発行価額 | 1口当たり82,852円 |
| 発行済投資口数 | 176,200口 | 発行価額の総額 | 4,900,447,244円（第三者割当増資含む） |

公募増資及び物件取得 (2)

都市圏からの集客を前提としつつ投資エリア分散を実現

● 第3期末保有物件

● 新規取得物件



新規取得物件の概要 (1)

高稼働施設の取得を、鑑定評価額比16.2%ディスカウントで実現

物件数：
5物件

取得価格合計：
9,861百万円

鑑定評価額合計：
11,770百万円

対鑑定評価額：
83.8%

平均鑑定NOI利回り：
7.8%

平均償却後鑑定NOI利回り：
4.7%

S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風



客室稼働率：
99.7%

ADR：
31,677円

RevPAR：
31,581円

売上高：
663百万円

| | 2017年 | | | | | | 累計 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 98.3% | 100% | 99.7% |
| ADR (円) | 30,686 | 28,660 | 33,835 | 27,485 | 35,573 | 33,789 | 31,677 |
| RevPAR (円) | 30,686 | 28,660 | 33,835 | 27,485 | 34,968 | 33,789 | 31,581 |
| 売上高 (百万円) | 109 | 103 | 116 | 95 | 122 | 116 | 663 |

S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣



客室稼働率：
91.3%

ADR：
26,065円

RevPAR：
23,797円

売上高：
516百万円

| | 2017年 | | | | | | 累計 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率 | 91.9% | 89.1% | 91.2% | 91.1% | 92.3% | 92.0% | 91.3% |
| ADR (円) | 22,876 | 23,869 | 30,070 | 23,588 | 27,827 | 27,972 | 26,065 |
| RevPAR (円) | 21,023 | 21,267 | 27,423 | 21,488 | 25,684 | 25,734 | 23,797 |
| 売上高 (百万円) | 77 | 78 | 95 | 75 | 94 | 95 | 516 |

(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。

新規取得物件の概要 (2)

S-12 鬼怒川観光ホテル



客室稼働率：
94.0%

ADR：
31,050円

RevPAR：
29,187円

売上高：
1,212百万円

| | 2017年 | | | | | | 累計 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率 | 87.3% | 89.2% | 98.7% | 94.7% | 96.9% | 97.3% | 94.0% |
| ADR (円) | 25,904 | 29,279 | 39,395 | 27,197 | 31,466 | 31,919 | 31,050 |
| RevPAR (円) | 22,614 | 26,116 | 38,882 | 25,755 | 30,490 | 31,057 | 29,187 |
| 売上高 (百万円) | 160 | 179 | 250 | 173 | 225 | 222 | 1,212 |

S-13 大江戸温泉物語 きのさき



客室稼働率：
90.3%

ADR：
29,901円

RevPAR：
27,000円

売上高：
622百万円

| | 2017年 | | | | | | 累計 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率 | 79.6% | 91.0% | 96.3% | 93.3% | 85.2% | 96.5% | 90.3% |
| ADR (円) | 24,720 | 29,321 | 40,030 | 26,019 | 27,421 | 30,311 | 29,901 |
| RevPAR (円) | 19,677 | 26,682 | 38,548 | 24,275 | 23,362 | 29,250 | 27,000 |
| 売上高 (百万円) | 76 | 102 | 147 | 90 | 93 | 112 | 622 |

S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



客室稼働率：
87.8%

ADR：
27,248円

RevPAR：
23,923円

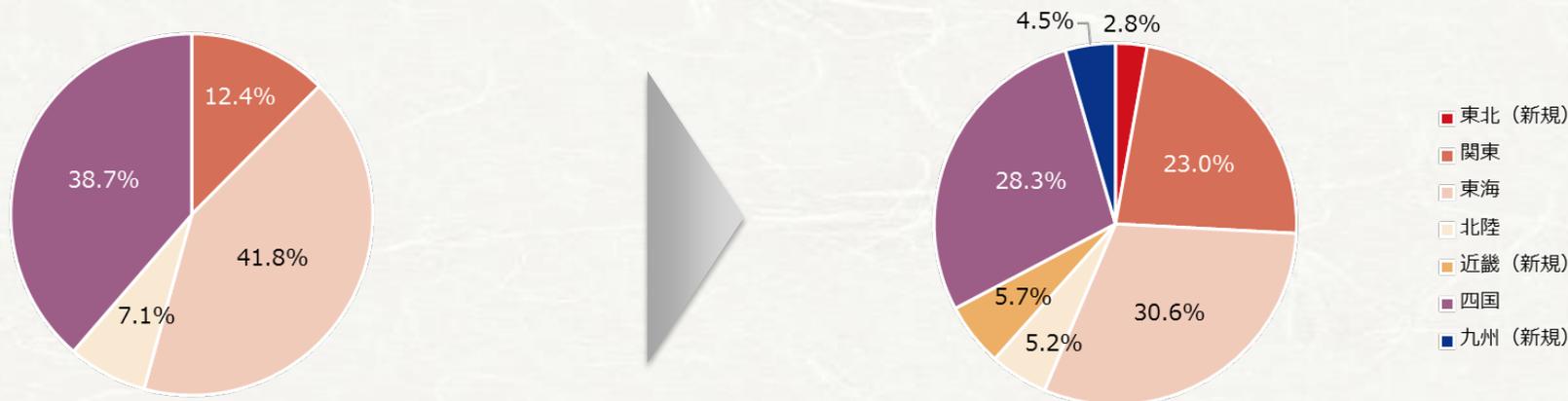
売上高：
659百万円

| | 2017年 | | | | | | 累計 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | |
| 客室稼働率 | 87.5% | 80.1% | 95.5% | 83.9% | 93.6% | 86.3% | 87.8% |
| ADR (円) | 25,704 | 26,094 | 30,468 | 25,473 | 27,659 | 27,501 | 27,248 |
| RevPAR (円) | 22,491 | 20,901 | 29,096 | 21,371 | 25,888 | 23,733 | 23,923 |
| 売上高 (百万円) | 102 | 97 | 128 | 96 | 122 | 111 | 659 |

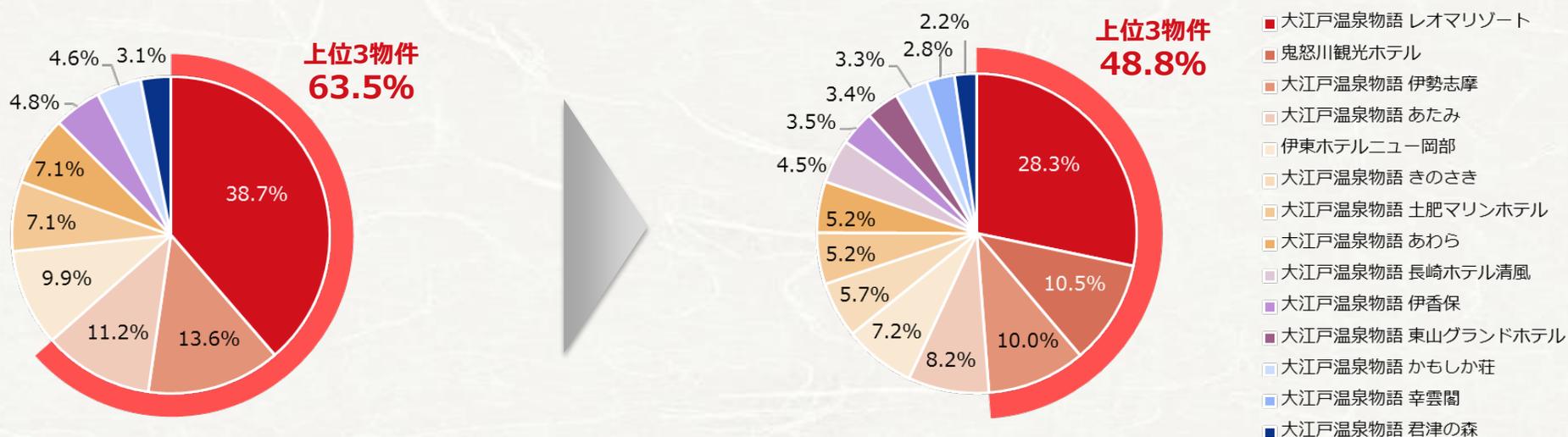
ポートフォリオ分散の進展

地域別・施設別分散の進展により、ポートフォリオ基盤を強化

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）





Ⅱ. ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧（新規物件取得後）

含み益（鑑定評価額－帳簿価額）は前期末比1.7億円増加し11.9億円に。ポートフォリオPMLも低下

| 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3) | 取得価格(百万円) | 鑑定評価額(百万円) | NOI(注4)(百万円) | NOI利回り(注4) | 償却後NOI利回り(注4) | PML | |
|----------|-------|----------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|------------|---------------|------|----------|
| 第3期末保有物件 | S-1 | 大江戸温泉物語 レオマリゾート ^(注1) | 香川県 | 26.4/26.7 | 241 | 86.6% | 10,379 | 10,900 | 402 | 7.7% | 6.2% | 1.9/1.6% |
| | S-2 | 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 三重県 | 37.8 | 83 | 94.8% | 3,656 | 3,840 | 116 | 6.4% | 3.6% | 14.2% |
| | S-3 | 伊東ホテルニュー岡部 | 静岡県 | 27.1 | 73 | 84.5% | 2,657 | 2,820 | 83 | 6.3% | 4.4% | 12.0% |
| | S-4 | 大江戸温泉物語 あたみ | 静岡県 | 43.9 | 76 | 96.3% | 2,997 | 3,180 | 100 | 6.7% | 4.5% | 12.6% |
| | S-5 | 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル ^(注2) | 静岡県 | 43.2 | 64 | 83.4% | 1,910 | 1,990 | 60 | 6.3% | 3.4% | 14.9% |
| | S-6 | 大江戸温泉物語 あわら | 福井県 | 36.3 | 95 | 88.4% | 1,901 | 1,980 | 69 | 7.2% | 5.1% | 14.9% |
| | S-7 | 大江戸温泉物語 かもしか荘 | 栃木県 | 21.8 | 60 | 93.4% | 1,222 | 1,270 | 39 | 6.4% | 4.3% | 3.0% |
| | S-8 | 大江戸温泉物語 伊香保 | 群馬県 | 34.1 | 40 | 98.3% | 1,299 | 1,380 | 45 | 7.0% | 5.0% | 1.0% |
| | S-9 | 大江戸温泉物語 君津の森 | 千葉県 | 21.7 | 41 | 96.3% | 819 | 862 | 26 | 6.5% | 4.8% | 4.8% |
| | 小計 | | 32.0 | 773 | 89.6% | 26,844 | 28,222 | 944 | 7.0% | 5.0% | 3.9% | |
| 新規取得物件 | S-10 | 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風 | 長崎県 | 35.4 | 100 | 99.7% | 1,637 | 1,930 | 60 | 7.4% | 5.0% | 6.4% |
| | S-11 | 大江戸温泉物語 幸雲閣 | 宮城県 | 52.0 | 98 | 91.3% | 1,040 | 1,250 | 45 | 8.8% | 4.7% | 3.9% |
| | S-12 | 鬼怒川観光ホテル | 栃木県 | 36.3 | 172 | 94.0% | 3,870 | 4,620 | 139 | 7.2% | 4.1% | 2.1% |
| | S-13 | 大江戸温泉物語 きのさき | 兵庫県 | 49.1 | 103 | 90.3% | 2,084 | 2,490 | 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 | 53.2 | 123 | 87.8% | 1,230 | 1,480 | 56 | 9.3% | 5.0% | 4.6% |
| | 小計 | | 42.6 | 596 | 92.6% | 9,861 | 11,770 | 382 | 7.8% | 4.8% | - | |
| | 合計/平均 | | 36.0 | 1,369 | 90.9% | 36,705 | 39,992 | - | - | - | 2.7% | |

(注1) 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2) 伊東ホテルニュー岡部の客室数については、本投資法人が保有している相模亭の数を記載しています。なお、客室稼働率は第三者所有部分を含む施設全体の数値を記載しています。

(注3) 客室稼働率については、本投資法人の第3期（2017年11月期）を対象としています。

(注4) 第3期末 保有物件については第3期実績のNOIを、新規取得物件については6か月分の鑑定NOIを記載しています。

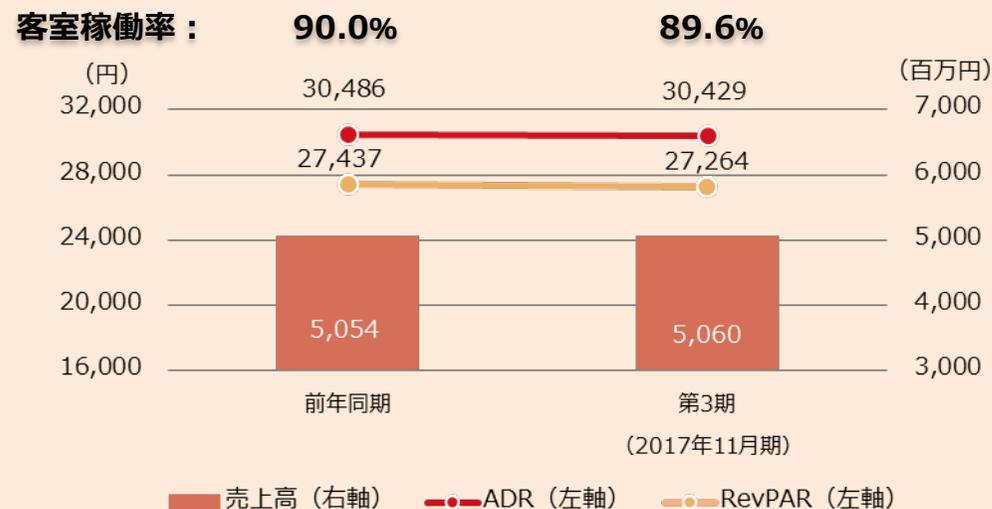
また、（平均）NOI利回り及び（平均）償却後NOI利回りは、年換算をした数値を記載しています。

第3期末 保有物件の運営実績（9施設合計）

主要KPIは、前年同期間比ほぼ横ばいで推移し高水準を維持



＜第3期（2017年11月期）及び前年同期累計比較＞



運用実績

| | 2016年 | 2017年 | | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期 累計 | 第3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 | 92.5% | 82.4% | 90.5% | 96.5% | 86.5% | 84.3% | 81.5% | 89.8% | 97.6% | 87.4% | 85.8% | 95.2% | 89.2% | 90.0% | 89.6% | △0.4% |
| ADR (円) | 30,678 | 30,417 | 27,083 | 31,185 | 28,057 | 30,103 | 25,477 | 30,526 | 42,495 | 26,662 | 27,395 | 28,075 | 30,044 | 30,486 | 30,429 | △57 |
| RevPAR (円) | 28,377 | 25,063 | 24,510 | 30,093 | 24,269 | 25,376 | 20,763 | 27,412 | 41,475 | 23,302 | 23,504 | 26,727 | 26,799 | 27,437 | 27,264 | △173 |
| 売上高 (百万円) | 882 | 783 | 707 | 944 | 742 | 801 | 643 | 840 | 1,275 | 709 | 752 | 839 | 9,924 | 5,054 | 5,060 | +6 |



Ⅲ. 大江戸温泉リートの特徴と投資戦略

大江戸温泉リートの特徴（強み）

- ◆ 安定した「温泉需要」
+
- ◆ 安定・高稼働を実現する「大江戸」モデル
+
- ◆ 安定性を重視した固定賃料中心の賃貸借

に支えられた

「分配金の安定性」

- ◆ ユニークな投資対象（温泉・温浴関連施設）
+
- ◆ 大江戸温泉物語グループのサポート
+
- ◆ 豊富なパイプライン

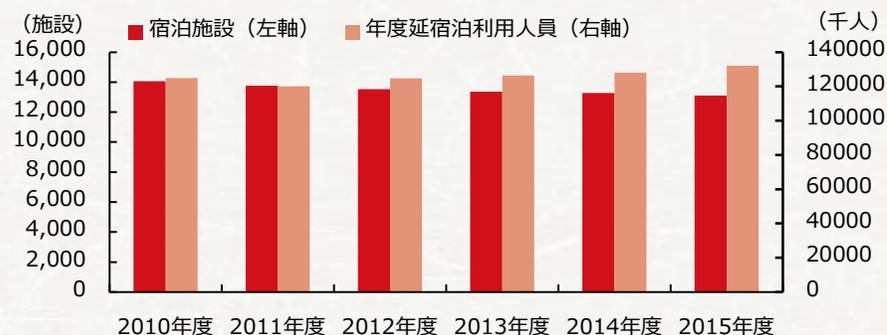
に支えられた

「外部成長の高いポテンシャル」

分配金の安定性～安定した温泉需要

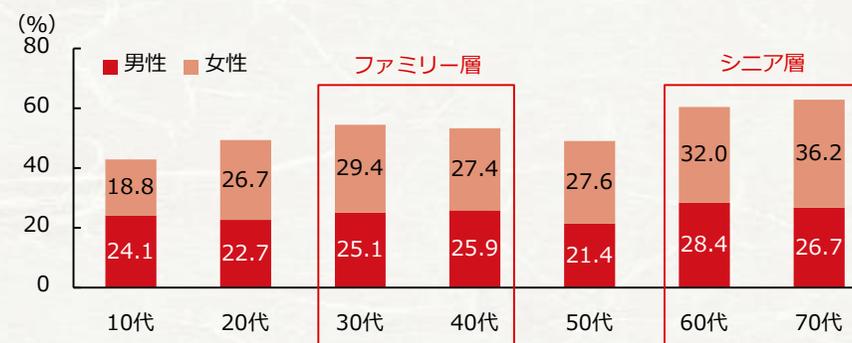
消費者の温泉利用ニーズは最上位かつ宿泊利用は安定的に推移

宿泊施設数及び年度延べ宿泊利用人数の推移



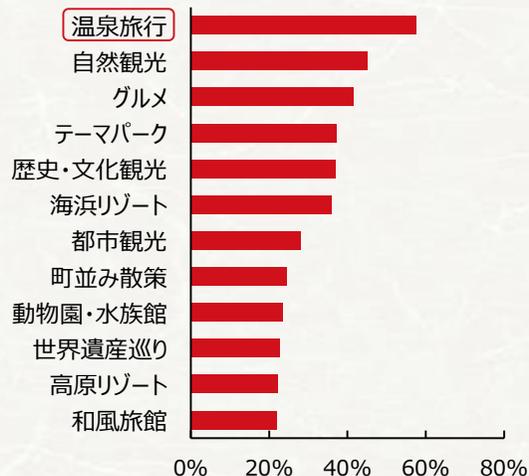
出所：環境省自然環境局「温泉利用状況」（平成22年度から平成27年度）

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2017」

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2016」（平成27年7月から平成28年6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
- ・2大ボリュームゾーンであるファミリー層とシニア層を顧客として取り込み
- ・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」

分配金の安定性～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

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
- 顧客満足度の高い**バイキング形式**による供食
- **館内エンターテインメント**（大衆演劇等）の充実



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

**高品質サービス
+
お手頃な価格設定**

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



**温泉・温浴関連施設に
独自のチェーンオペレーション
（大江戸モデル）を導入**

集客を最大化するマーケティング

- 予約センター等の**自社チャネル経由**の集客
- 大江戸温泉物語グループの本部主導の集客施策



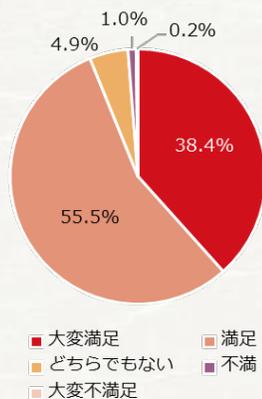
分配金の安定性～安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」(2)

高い顧客満足度と、全ての業態を上回る高い客室稼働率

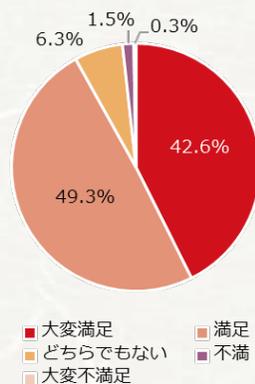
● 宿泊者アンケート (2017年6月1日～2017年11月30日)

🌸 大江戸温泉物語グループの年間平均客室稼働率の推移

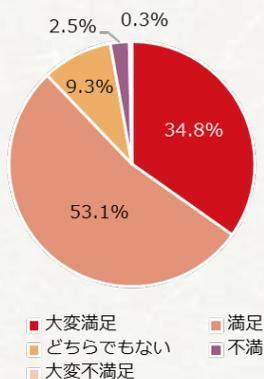
<総合満足度>



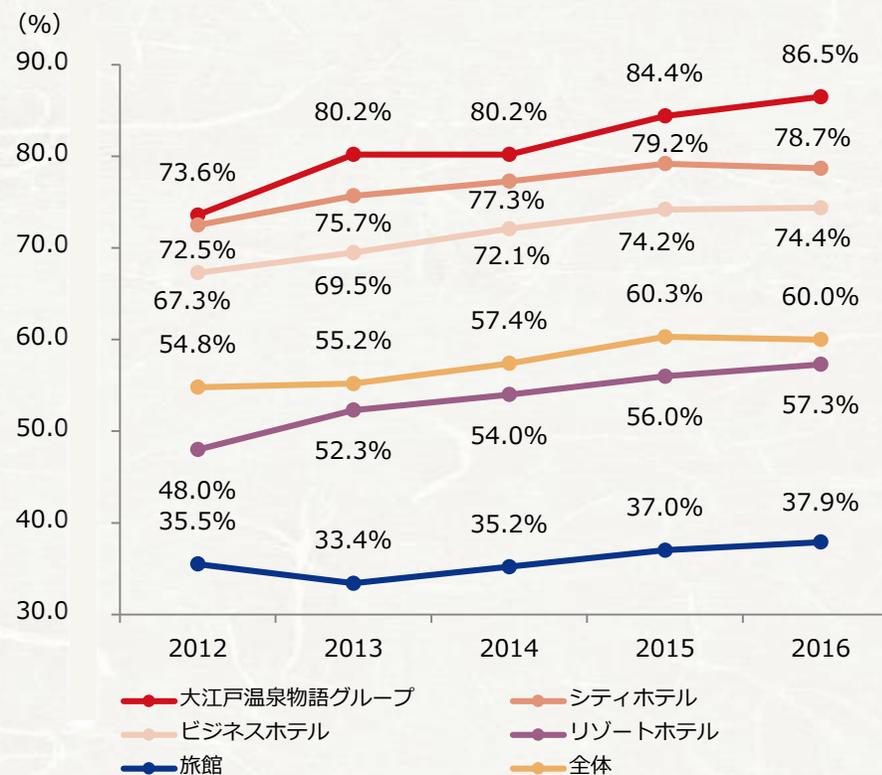
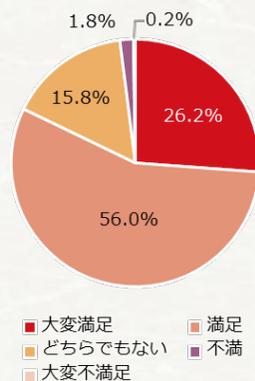
<食事(朝食・夕食)>



<温泉>



<施設内サービスの種類>



出所:「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」及び「全体」につき、国土交通省「平成28年度版観光白書」、「大江戸温泉物語グループ」につき、大江戸温泉物語株式会社
注:2016年の数値は速報値

分配金の安定性～キャッシュ・フローの安定性を最優先した賃料体系

実質的なトリプルネットリースによりキャッシュ・フローの安定性が向上

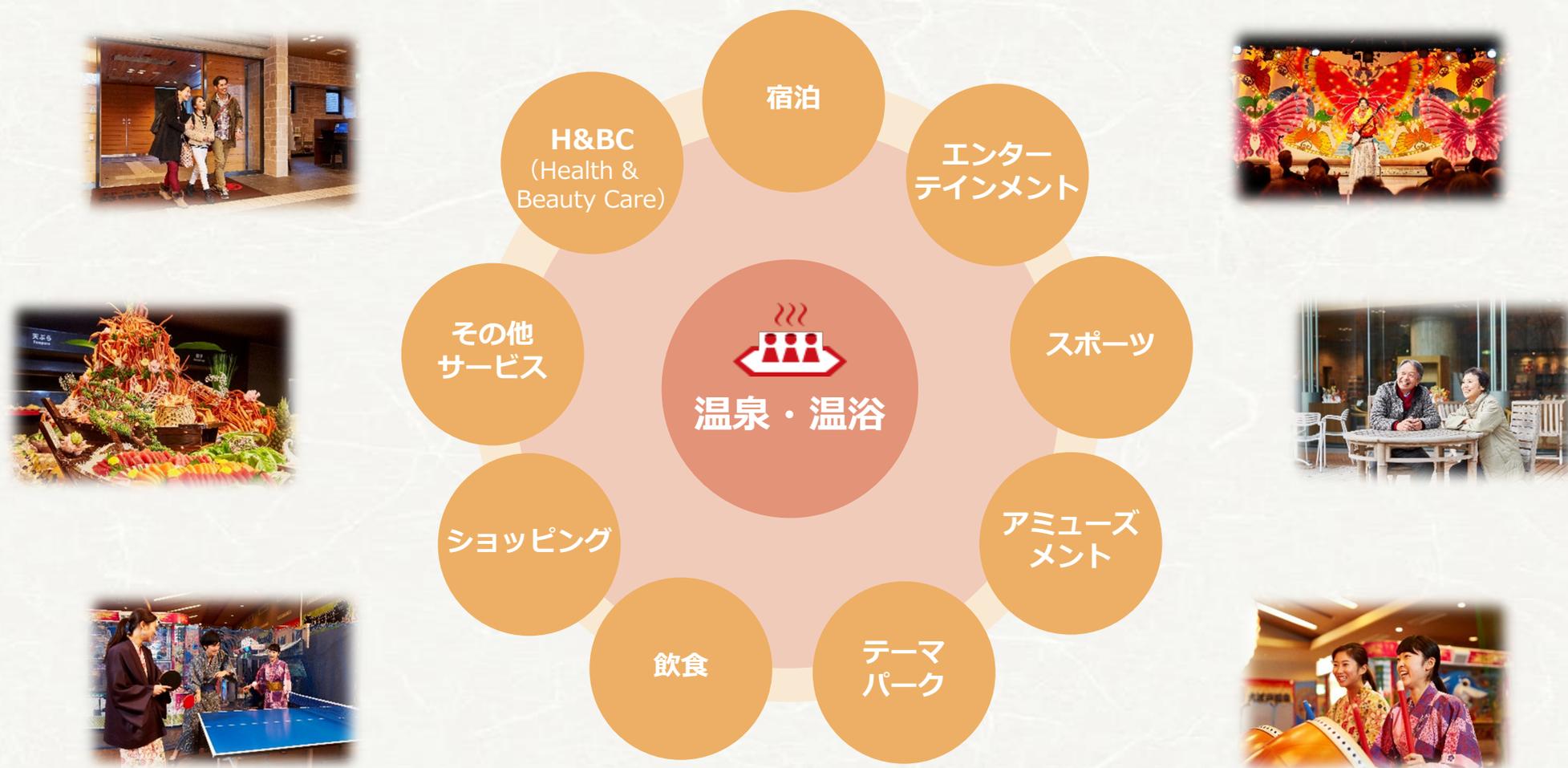


- 第一賃料 = 固定賃料部分（各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額） + 変動賃料部分（変動賃料部分 = 各施設に関する修正後GOP × 各賃貸借契約に定められた変動賃料率）
- 第二賃料 = 本投資法人が負担すべき公租公課 + 損害保険料 + その他費用
- 修繕費は原則テナント負担
- 投資法人は土地及び建物の躯体と基幹設備のみを保有、計画的な改築等によって長期的な経年劣化に対応

(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。

外部成長の高いポテンシャル～大江戸温泉リートのユニークな重点投資対象

温泉・温浴を軸とし、様々な消費者向けのサービスが複合した施設が重点投資対象



外部成長の高いポテンシャル～大江戸温泉リートの投資機会

温泉・温浴を切り口に、マーケットボリュームが大きく安定性と成長性の高いカテゴリーに投資

| | | | | |
|---------|--------|-----------------------------------|---|------------------------------------|
| オペレーション | ライフシーン | 「普段使い」の施設 | 「普段使いの延長」の施設 | 「特別・ハレの日」の施設 |
| | 商圈 | 生活圏 | 生活圏と同一地域圏 | グローバル |
| | 利用目的 | 利便性・機能性重視 温浴・映画・ 外食・ゲームセンター | 業態重視 天然温泉・リラクゼーション・ 体験型娯楽施設・パーティー | 目的型 観光・文化・プライバシー・ 高級スパ・高級グルメ |
| | 競争環境 | 供給も多く 競争は厳しい | 旧態施設も多く 比較的緩やか | 明確なコンセプトでの 差別化により良好 |



| | | | | |
|----|-------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 投資 | ターゲット | 多い | 潜在的に多い | 限定的 |
| | 取得環境 | やや厳しい 競争環境に留意した 選別投資が必要 | 良好かつ有利 リニューアルを前提とした 独自アプローチ | 良好 開発案件への取組みによる 取得機会確保 |

外部成長の高いポテンシャル～スポンサー・サポート

スポンサーサポート契約の活用と独自チャネルによる成長

1. スポンサー・パイプラインによる外部成長

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）



ホテルニュー塩原
（栃木県那須塩原市）



大江戸温泉物語
箕面観光ホテル/
大江戸温泉物語
箕面温泉スパガーデン
（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）



大江戸温泉物語 ますや
（宮城県大崎市）



大江戸温泉物語
別府清風
（大分県別府市）



大江戸温泉物語
ホテル水葉亭
（静岡県熱海市）



大江戸温泉物語
下呂新館
（岐阜県下呂市）

⇒ 上記に加え、スポンサーが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

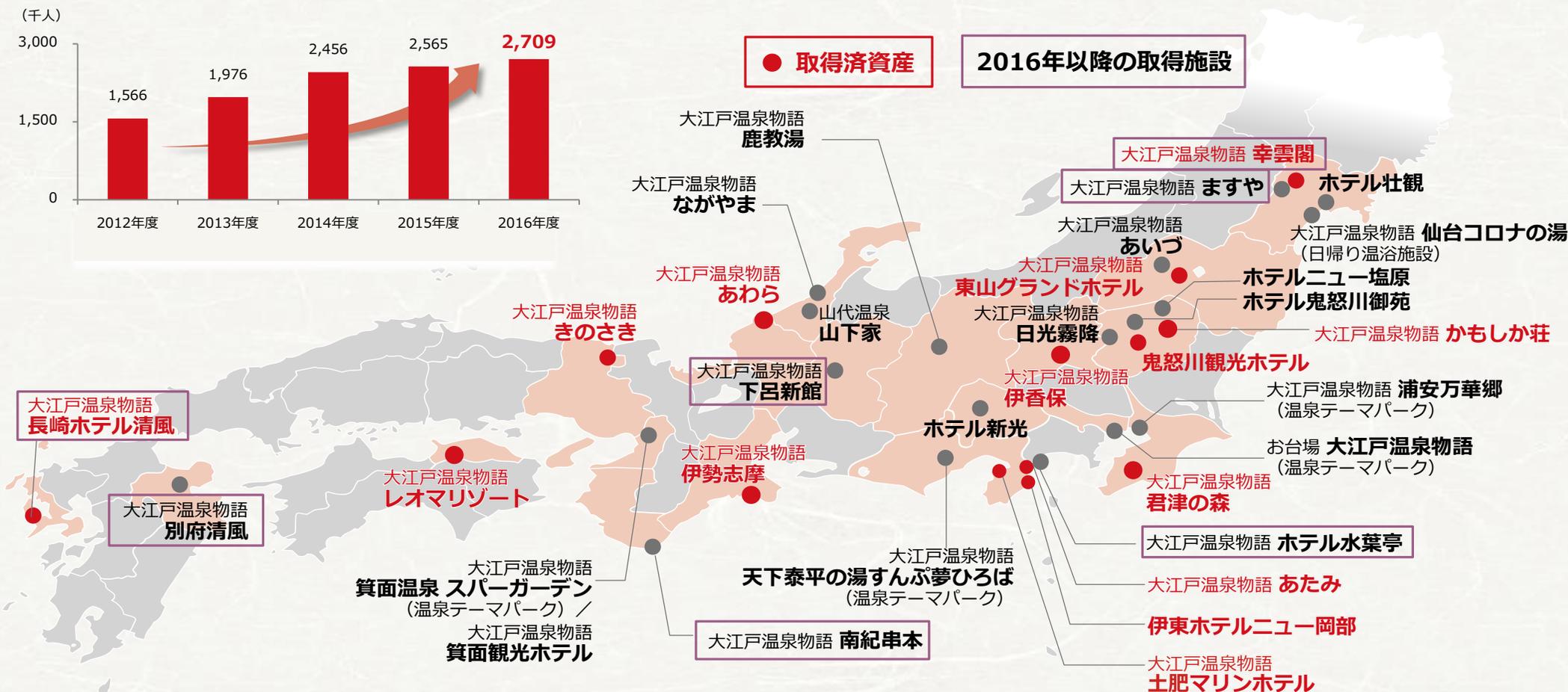
外部成長の高いポテンシャル～大江戸温泉物語グループについて

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、2012年度以降、着実に増加しています。また、2016年以降には7施設取得する等、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



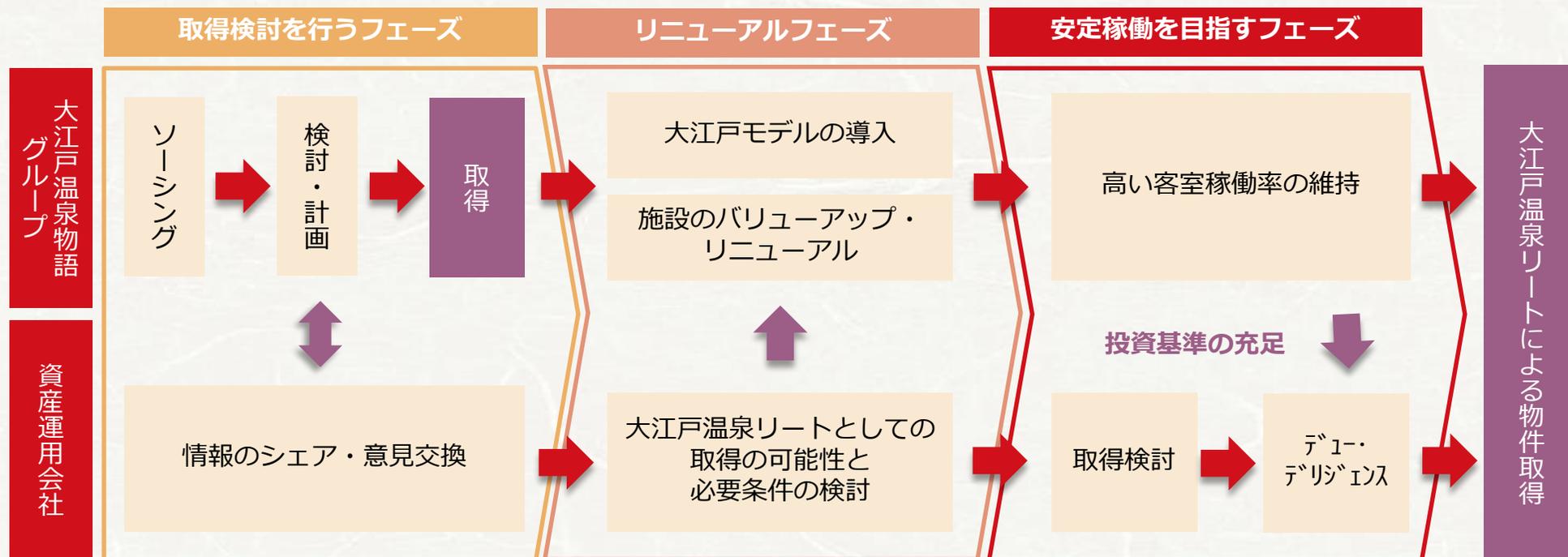
大江戸温泉物語グループの運営する温泉・温浴関連施設



外部成長の高いポテンシャル～スポンサー・パイプラインの加速と市場からの取得

大江戸温泉物語グループの活性化プロセスと同期した取得の検討

大江戸温泉物語グループの活性化プロセスと資産運用会社のコラボレーション



2. 資産運用会社の独自チャネルによる市場からの取得

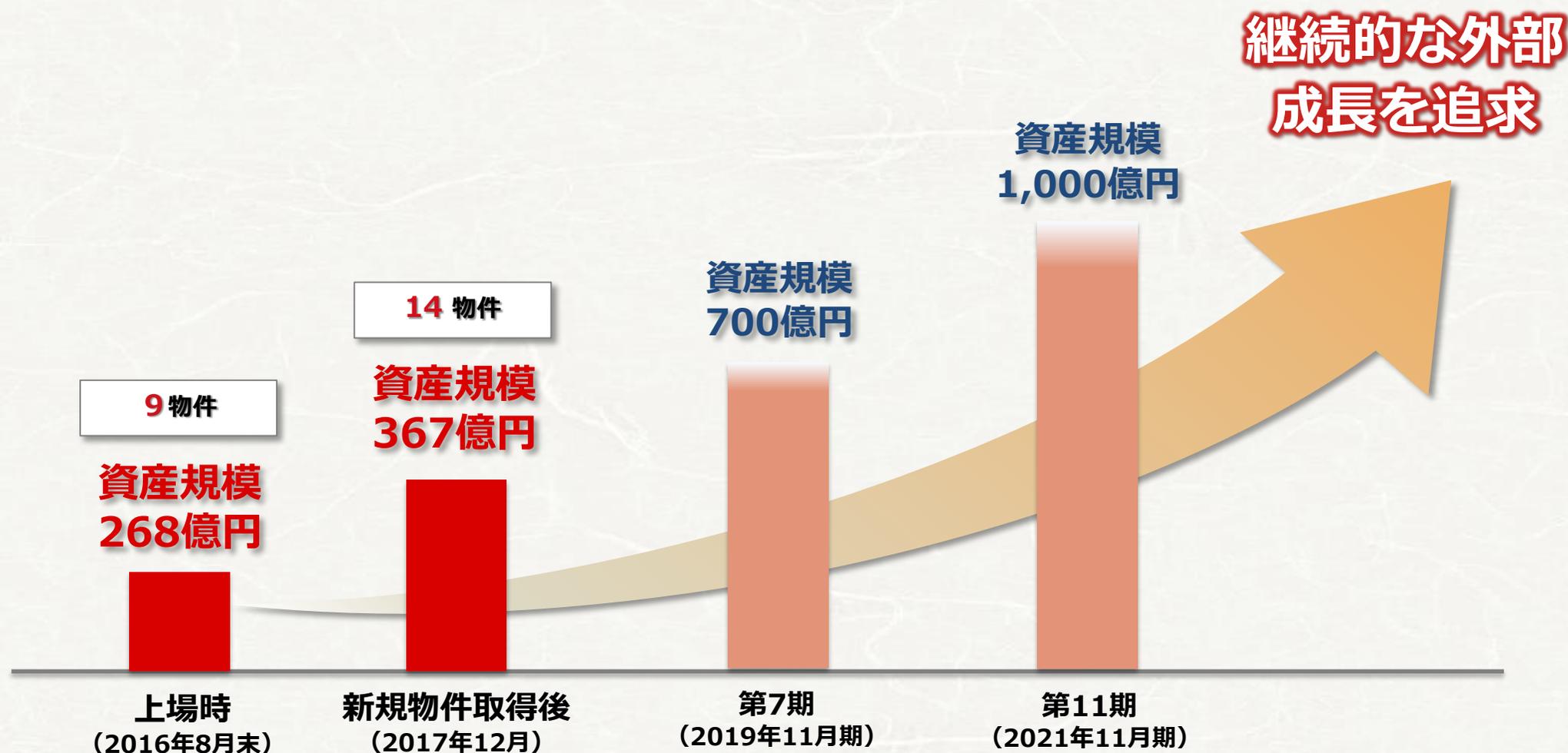
多様な温泉・温浴関連施設が対象 【用途】 宿泊型, 日帰り型, 特定目的等
 【立地】 都市部, 都市郊外, 地方 (温泉地) 等
 ~大江戸温泉物語グループのオペレーションノウハウ、知見の活用

第3期 (2017年11月期)
 の持込案件数

48件

外部成長の軌跡と目標

スポンサーパイプラインを軸に、独自チャネルによる取得を組み合わせた継続的な資産規模拡大





IV. 優待制度と個人投資家向けIR

投資主優待制度の導入～2017年11月30日の投資主名簿記載の投資主様から（1）

導入の目的：

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

アピールポイント

- スポンサーサポートの一環として、大江戸温泉物語グループが優待割引を提供
- 優待券は無記名式で譲渡可能
- 5口以上ご保有で1枚、10口以上ご保有で2枚、それぞれ年2回決算期毎に送付
- 大江戸温泉物語グループの他の割引との重複利用が可能

投資主優待制度の導入～2017年11月30日の投資主名簿記載の投資主様から（2）

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>開始時期及び対象投資主</p> | <p>第3期末である2017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に開始</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><開始時の対象施設> 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（計9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> |



投資主優待制度の導入～2017年11月30日の投資主名簿記載の投資主様から (3)

利用券 (表面)

大江戸温泉リート投資法人 第3期 (2017年11月期)

大江戸温泉リート投資法人 投資主様ご優待

ご宿泊 ￥1,000 利用券

ご利用可能期間 2018年3月1日から2019年2月28日のチェックインまで

ご予約はお電話でのみお受けいたします。ご利用券の裏面に記載のナビダイヤルからご予約ください。
また、ご予約時にご利用券のご使用をお申し出ください。

●宿泊日に利用可能期間内の平日である場合に限りご利用いただけます。●ご宿泊当日に本券を持参し、チェックイン時にご提出ください。●ご宿泊利用代金以外にはご利用になりません。●本券と現金のお引換はいたしません。また、差額等の返金はございません。●本券の盗難、紛失などの場合は、再発行はできませんのでご了承ください。●投資主ご本人様以外でもご利用いただけます。●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してご利用できません。●満室等の理由によりお断りされる場合もございます。●その他の留意事項につきましては、ご利用券の裏面をご確認ください。●優待制度に関するお問い合わせ先:大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(資産運用会社) 電話番号:03-6262-5200(受付時間 午前9時から午後6時 土日祝及び年末年始を除く)

見本

利用券 (裏面)

【留意事項】

- キャンセル料については、大江戸温泉物語グループが定めるキャンセルポリシーをご確認ください。
- 入札票・タトゥー・ボディペイント等をされている方、混浴されている方、暴力団関係者、又はペットを連れてのご入館は固くお断りしています。

【ご利用可能施設】

大江戸温泉物語 レオリゾート、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 かしが荘、大江戸温泉物語 伊香保、大江戸温泉物語 君津の森(計9施設)

【ご予約方法】 以下のナビダイヤルからご予約下さい。

【適用除外日】 ○が適用除外日となります。

| | 2018 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 |
|------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 大江戸温泉物語 レオリゾート | 0570-041267 | | | | | |
| 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 0570-041264 | 1 2 ③ ④ | | 1 2 ③ ④ ⑤ | 1 ② | 1 2 3 ④ ⑤ |
| 伊東ホテルニュー岡部 | 0570-051126 | 5 6 7 8 9 ⑩ ⑪ | 2 3 4 5 6 ⑦ ⑧ | 7 8 9 10 11 ⑫ ⑬ | 4 5 6 7 8 ⑨ ⑩ | 2 3 4 5 6 ⑦ ⑧ |
| 大江戸温泉物語 あたみ | 0570-071126 | 12 13 14 15 ⑯ ⑰ | 9 10 11 12 13 ⑭ ⑮ | 14 15 16 17 ⑱ ⑲ | 11 12 13 14 ⑭ ⑮ | 8 9 10 11 ⑫ ⑬ |
| 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル | 0570-091126 | 16 17 18 19 20 ⑳ ㉑ | 13 14 15 16 17 ⑱ ㉒ | 16 17 18 19 20 ㉓ ㉔ | 13 14 15 16 17 ㉕ ㉖ | 10 11 12 13 14 ㉗ ㉘ |
| 大江戸温泉物語 あわら | 0570-041262 | 20 21 22 23 24 ㉚ ㉛ | 23 24 25 26 27 ㉜ ㉝ | 26 27 28 29 ㉞ ㉟ | 23 24 25 26 27 ㊱ ㊲ | 20 21 22 23 24 ㊳ ㊴ |
| 大江戸温泉物語 かしが荘 | 0570-011265 | | | | 30 31 | |
| 大江戸温泉物語 伊香保 | 0570-011261 | | | | | |
| 大江戸温泉物語 君津の森 | 0570-011264 | | | | | |

●9月 10月 11月 12月 2019 1月 2月

●※本券は有効期限:午前9時から午後6時
●※本券の盗難・紛失等は再発行いたしません。
●ナビダイヤル(有)

見本

別紙 (表面)

大江戸温泉リート投資法人

投資主優待制度のご案内

大江戸温泉リート投資法人は、本投資法人が投資する温泉・リゾート関連施設について、その特徴を体験し、理解を深める機会を投資主の皆様にご提供することを目的とし、投資主優待制度を導入しました。第3期(2017年11月期)における投資主優待制度の概要につきましては1ページのとおりです。

- **投資主優待の内容**
 - 2017年11月30日(基準日)の本投資法人の投資主名簿に記載及び記録された、本投資口5口以上を所有されている投資主様が対象となります。
 - 無記名とし、投資主ご本人様以外でもご利用いただけます。
 - 1枚につき1,000円分の宿泊利用料金に相当する利用券を交付します。交付枚数は、各投資主の保有投資口数に応じて以下のとおりとなります。
 - 5口以上10口未満の場合 利用券1枚
 - 10口以上の場合 利用券2枚
- **有効期限**
 - 2018年3月1日から2019年2月末日までにチェックインの宿泊にご利用いただけます。利用券を使用した宿泊予約は、利用券の登録後が可となります。
- **利用条件及び制限**
 - 利用券は、施設の利用に限り、土・日・祝日を除く平日(ただし、以)の使用除外日も除きます。)の宿泊利用料金に対して使用できるものと、自滞り入浴や売浴等の利用はできません。
 - 【使用除外日】2018年8月13日から15日まで、2018年12月31日(2019年1月2日及び3日)
 - ご利用の1名様毎の使用枚数に上限制限はありません。(ただし、差額等の返金はありません。)
 - 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して利用できません。
 - 利用券を使用する場合は、ご予約時に利用券を使用される旨の連絡が必要ですが(ただし、差額等の理由により応用をお断りする場合もありますので、予めご了承ください。)、また、利用券はご宿泊当日にご持参いただきチェックイン時に提出ください。
 - ご予約方法等の詳細につきましては、随時ご利用券及び本投資法人のウェブサイト(https://aom-eit.com/)にてご確認ください。
 - 利用券の盗難、紛失などの場合は再発行いたしませんので、ご了承ください。
 - キャンセル料については、大江戸温泉物語グループが定めるキャンセルポリシーをご確認ください。

別紙 (裏面)

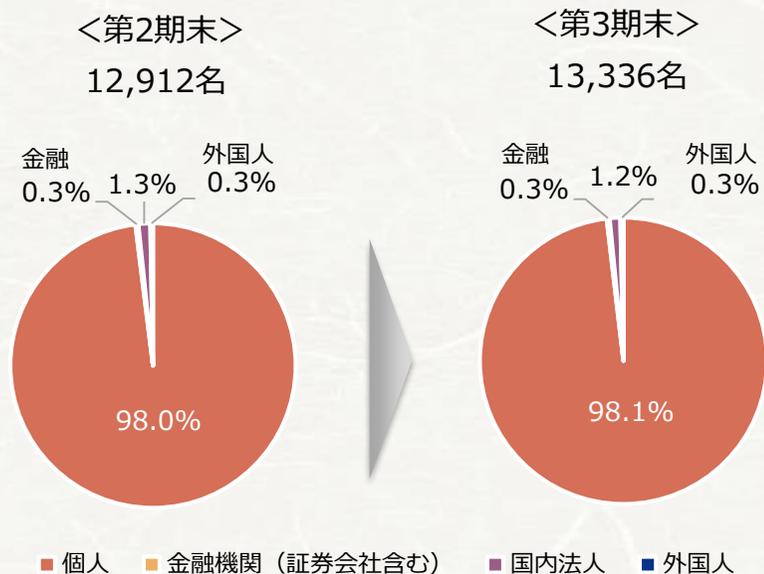
対象施設

大江戸温泉物語 レオリゾート 伊勢志摩
大江戸温泉物語 伊香保
伊東ホテルニュー岡部
大江戸温泉物語 あわら
大江戸温泉物語 かしが荘
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 伊香保
伊東ホテルニュー岡部
大江戸温泉物語 あわら
大江戸温泉物語 かしが荘
大江戸温泉物語 伊香保
大江戸温泉物語 君津の森

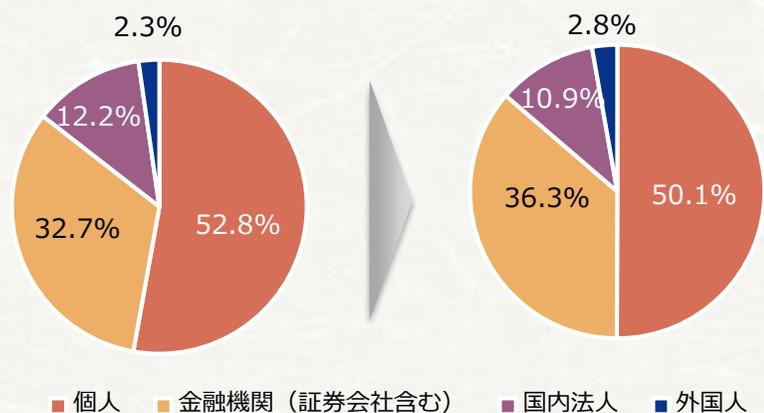
投資主優待制度に関するお問い合わせ先
資産運用会社: 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
電話番号: 03-6262-5200
受付時間: 午前9時から午後6時まで(土日祝日及び資産運用会社所定の休日を除きます。)

投資主情報～総発行済投資口の半分が個人投資主様による保有

投資主数比率



投資口数比率



大口投資主

| 順位 | 氏名又は名称 | 所有投資口数 | 所有比率 |
|----|---|---------|-------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 25,090口 | 14.2% |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 20,168口 | 11.4% |
| 3 | 大江戸温泉物語株式会社 | 9,246口 | 5.2% |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 4,040口 | 2.3% |
| 5 | 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 3,928口 | 2.2% |
| 6 | 世界心道教 | 1,552口 | 0.9% |
| 7 | BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD | 1,500口 | 0.9% |
| 8 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 1,034口 | 0.6% |
| 9 | 飛騨信用組合 | 1,000口 | 0.6% |
| 9 | 一般社団法人清医会 | 1,000口 | 0.6% |
| 合計 | | 68,558口 | 38.9% |

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

- ・国内グローバルコ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

証券会社主催の個人投資家向けセミナー

- ・支店セミナー（沼津・山形）
- ・オンラインIRセミナー



個人投資家向けフェア

- ・日経IR・投資フェア2017（2017年8月25日開催）
- ・Jリートキャラバン（2017年9月14日開催）
- ・個人投資家向け合同IR説明会：名古屋（2017年9月30日開催）
- ・個人投資家のためのJリートフェア2017（2017年10月28日開催）



「温泉×投資」を学ぶ、「きんゆう女子。」との共催イベント

2017年8月24日と9月23日の2回に分け、「きんゆう女子。」と協働で個人投資家向けのイベントを開催しました。

1回目はワークショップ形式、2回目はスポンサーの運営施設である「お台場 大江戸温泉物語」にてバックヤードツアーを行いました。



（注）「きんゆう女子。」とは、女子会スタイルで金融の情報をシェアする20～30代向け女性コミュニティーです。



V. Appendix

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 (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 (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 (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 | 4,970 m ² |
| 延床面積 | 11,035 m ² |

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 m ² |
| 延床面積 | 10,836 m ² |

エリア特性

- 本施設が位置する「鳴子温泉郷」は400本の源泉を有し、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「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 m ² |
| 延床面積 | 22,402 m ² |

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 (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。



用語集

| | |
|----------------|--|
| ADR (エイディーアール) | 「ADR (Average Daily Rate)」とは、平均客室販売単価のことで、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。 |
| FFO (エフエフオー) | 「FFO (Funds From Operation)」とは、キャッシュフローを評価する指標で、当期純利益から不動産の売却益又は売却損失を除き、減価償却費（支出を実際には行わず、資産の劣化などに備えて、会計上、計上された費用）を加えた値をいいます。FFOを投資口数で割った値が1口当たりFFOで、値が大きいほど収益力が高いとされます。 |
| GOP (ジーオーピー) | 「GOP (Gross Operating Profit)」とは、売上高営業粗利益のことで、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。 |
| LTV (エルティーブイ) | 「LTV (Loan To Value)」は、借入金比率を示す指標で、総資産額に対する借入金残高の比率をいいます。 |
| NAV (ナブ) | 「NAV (Net Asset Value)」とは、不動産の評価額から借入金などの負債を差し引いて残った純資産価値のことをいいます。NAVを投資口数で割った値が1口当たりNAVで、この価格と現在の株価（投資口価格）を比較することで、現在の投資口価格が純資産に対して割安か割高かをはかることができます。 |
| NOI (エヌオーアイ) | 「NOI (Net Operating Income)」とは、不動産の賃料収入などから得られる収益から、不動産の管理運営にかかる費用を控除した純営業収益のことをいいます。減価償却費のような支出を伴わない費用、支払利息のような金融費用、修繕費などの資本的支出は収入から控除しないため、事業によって生み出される単純なキャッシュフローといえます。 |
| NOI利回り | 「NOI利回り」とは、年換算のNOIを不動産の簿価（取得原価）で割った率のことをいいます。不動産の収益力を示す指標で、値が大きいほど収益力が高いとされています。 |
| PML (ピーエムエル) | 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、建物に使用年数中に想定される最大規模の地震に対する損失額の割合をいいます。PML値が高いほど地震リスクが高い建物となります。 |
| RevPAR (レブパー) | 「RevPAR (Revenue Per Available Room)」とは、1日当たり販売可能客室数当たりの宿泊売上高合計のことで、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。なお、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。 |

投資口情報及び連絡先

| | |
|----------|------------------------|
| 商号 | 大江戸温泉リート投資法人 |
| 住所 | 東京都中央区日本橋本町3丁目3番4号 |
| 連絡先 | 03-6262-5200（資産運用会社代表） |
| 上場証券取引所 | 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 |
| 単元投資口数 | 1口 |
| 投資主名簿管理人 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 決算期日 | 5月及び11月 |

ウェブサイト

■ 投資法人サイト

<https://oom-reit.com/>

■ 資産運用会社サイト

<http://corporate.ooedoonsen.jp/am/>

| 予定分配金 | 2016年9月1日現在 |
|-----------------|-------------|
| 第1期 (2016年11月期) | 353円 |
| 第2期 (2017年2月期) | 2,513円 |
| 第3期 (2017年11月期) | 2,353円 |

| 保有物件数 | 2016年9月1日現在 |
|-------|-------------|
| 9件 | |
| 取得物件数 | 26,844 ㎡ |

最新決算資料 第1期 (2016年11月期) 決算発表後に掲載いたします。

投資法人ウェブサイトTOP

大江戸温泉アセットマネジメント株式会社は、大江戸温泉リート投資法人(証券コード:3472)の資産運用会社です。

大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

資産運用会社ウェブサイトTOP

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。