



大江戸温泉リート投資法人

2022/05期

決算説明会資料

2022年7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. 決算ハイライト	2	Appendix	
		ESGへの取り組み	26
		賃料体系	27
		ポートフォリオデータ	28
II. 決算報告	12	財務指標	43
		貸借対照表	44
		損益計算書	45
		大江戸温泉物語グループについて	46
		安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸モデル」	48
III. 成長戦略	15	新型コロナウイルス感染症対策	50
		投資主情報	51
		投資口価格の推移	52
		ガバナンス体制	53
IV. マーケット環境	21	投資法人の概要	54
		資産運用会社の概要	55



I. 決算ハイライト



分配金サマリー

2021/11期

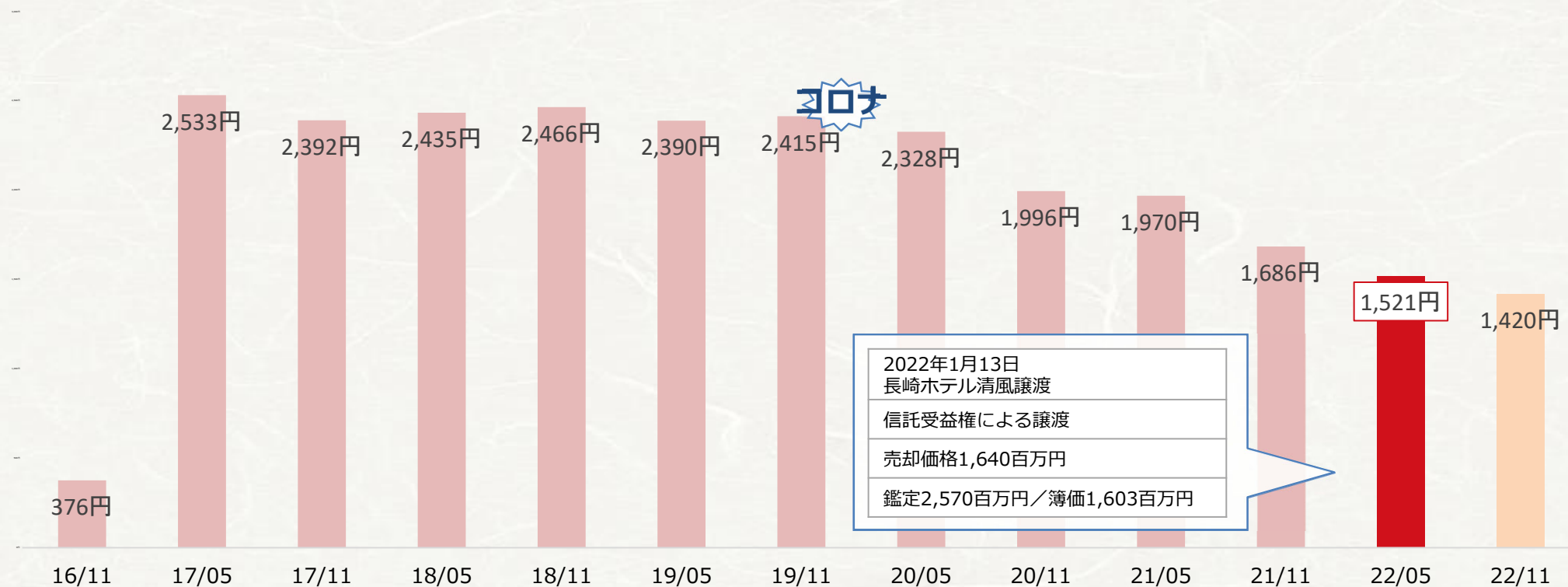
1,686円

2022/05期

1,521円

2022/11期

1,420円



分配金サマリー

2021/11期

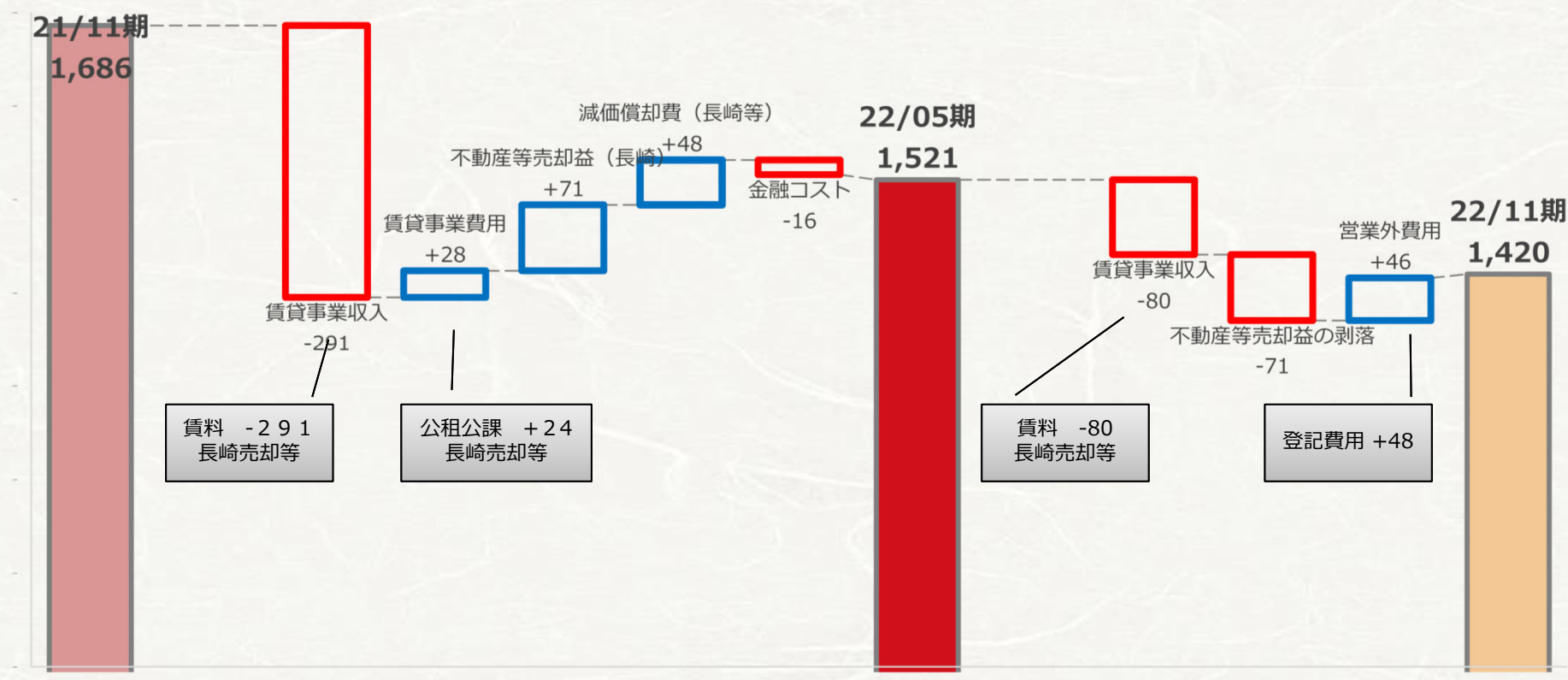
1,686円

2022/05期

1,521円

2022/11期

1,420円



スポンサー新株主を迎えて

■スポンサーの成長再開、投資法人の課題解決に向けた新株主との協議が進行中

- ・スポンサーの財務基盤強化（スポンサー株主交代時の増資による負債圧縮と資金調達の枠組み設定）
- ・短期的な危機乗り越えと投資法人の財務改善に向けたアクションについてスポンサーと協議を継続
⇒大江戸温泉物語グループの業績の早期回復が投資法人にとっても重要なポイント

■オペレーターのアクションとしての運営施設バリューアップや新規出店再開

- ・コロナ禍で先送り等となっていた施設の更新や安全対策の強化などの投資
- ・施設の付加価値を高め販売単価アップを図れるような施設のバリューアップ投資の逐次実施
- ・コロナ禍で中断していた新規出店の再開

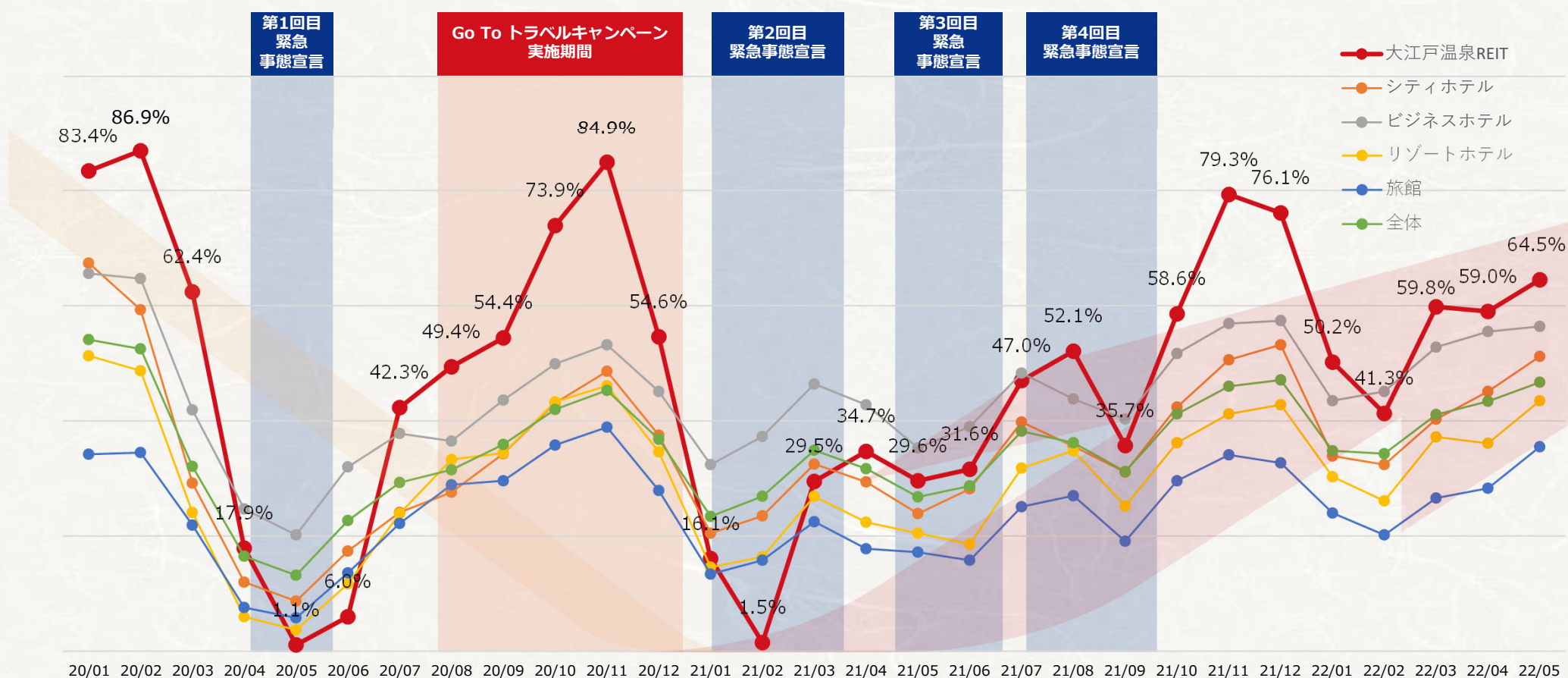
■投資法人として将来のアップサイドを獲得できる新賃料体系の検討と協議

- ・ Give & take : 好調時の賃料収入増加 vs 不況や危機時のテナント固定費弾力化
- ・ 固定／変動賃料比率の見直しや業績連動要素の拡大を含む新賃料体系について協議

回復を見せるテナント業績・稼働①

ワクチン3回目接種など進む中で感染者数減少、政府の観光支援策を支えに回復の動き

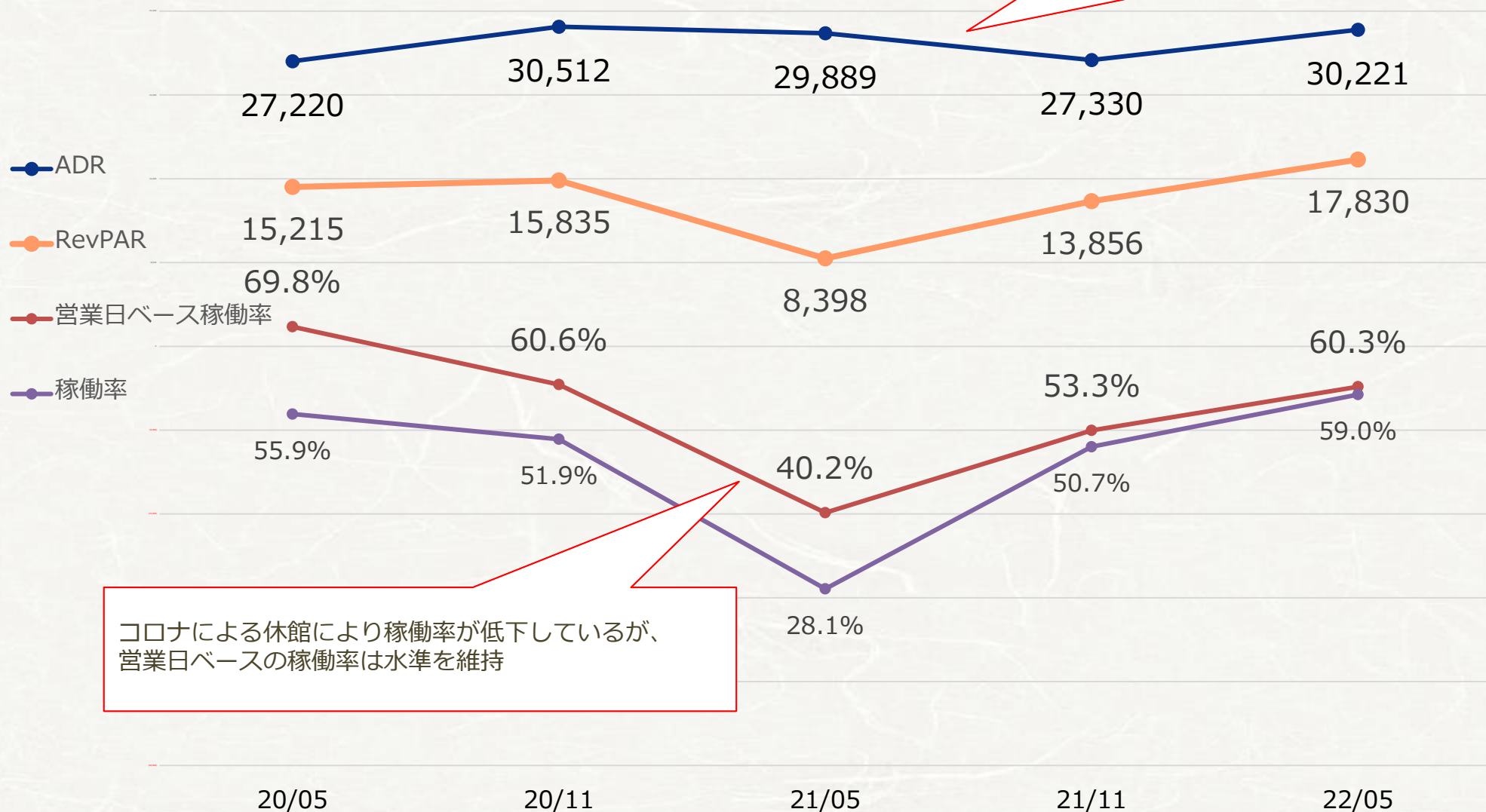
全宿泊施設の客室稼働状況



回復を見せるテナント業績・稼働②

コロナ禍自体は依然継続し見通しは立てがたい部分も

● ADR／RevPARと稼働率



財務リスクの顕在化と対策

■ 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
- スポンサー新株主の方針が具体化に至っていない

■ 上記要因により、複数行がリファイナンスに応じず

■ 不足分をメイン行および上位先からの借入増額と手元資金で充当

■ メイン行が新規先（大垣共立銀行）へ一部債権譲渡



メイン行のシェア拡大（38→46%）

リファイナンスリスクに備え、手元資金の拡充策を引き続き検討

	2021年11月期	2022年5月期
借入 残存期間	0.6年	▶ 0.7年
融資関連 費用	102百万円	▶ 135百万円
LTV	簿価：38.1% 鑑定：32.9%	▶ 簿価：34.2% 鑑定：29.6%

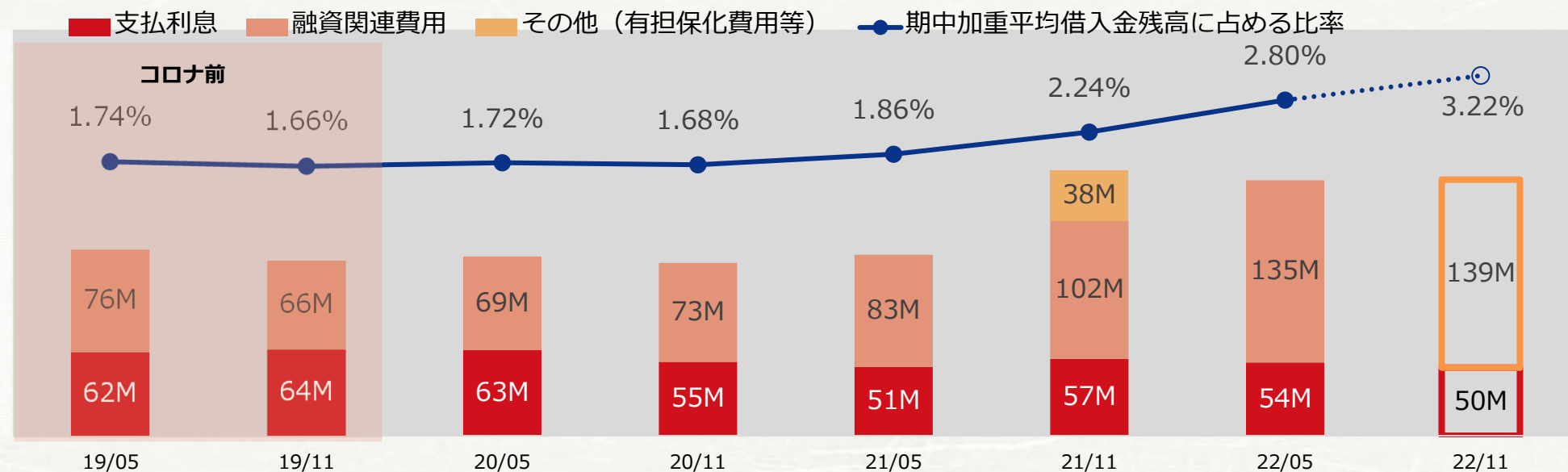
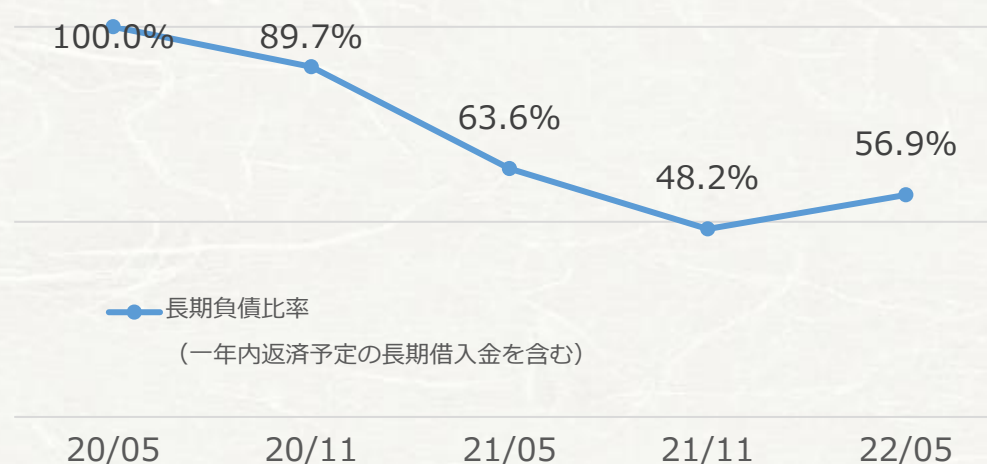
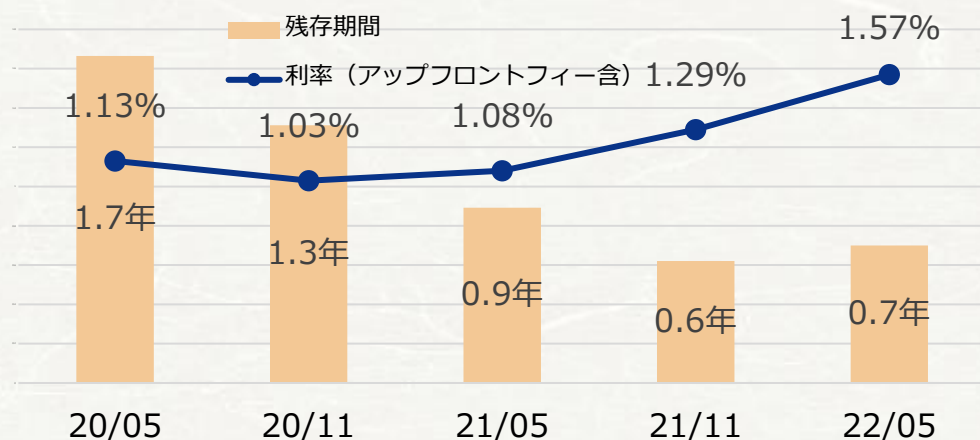


財務リスクの顕在化と対策：金融コストの上昇

■借入短期化による利率の上昇

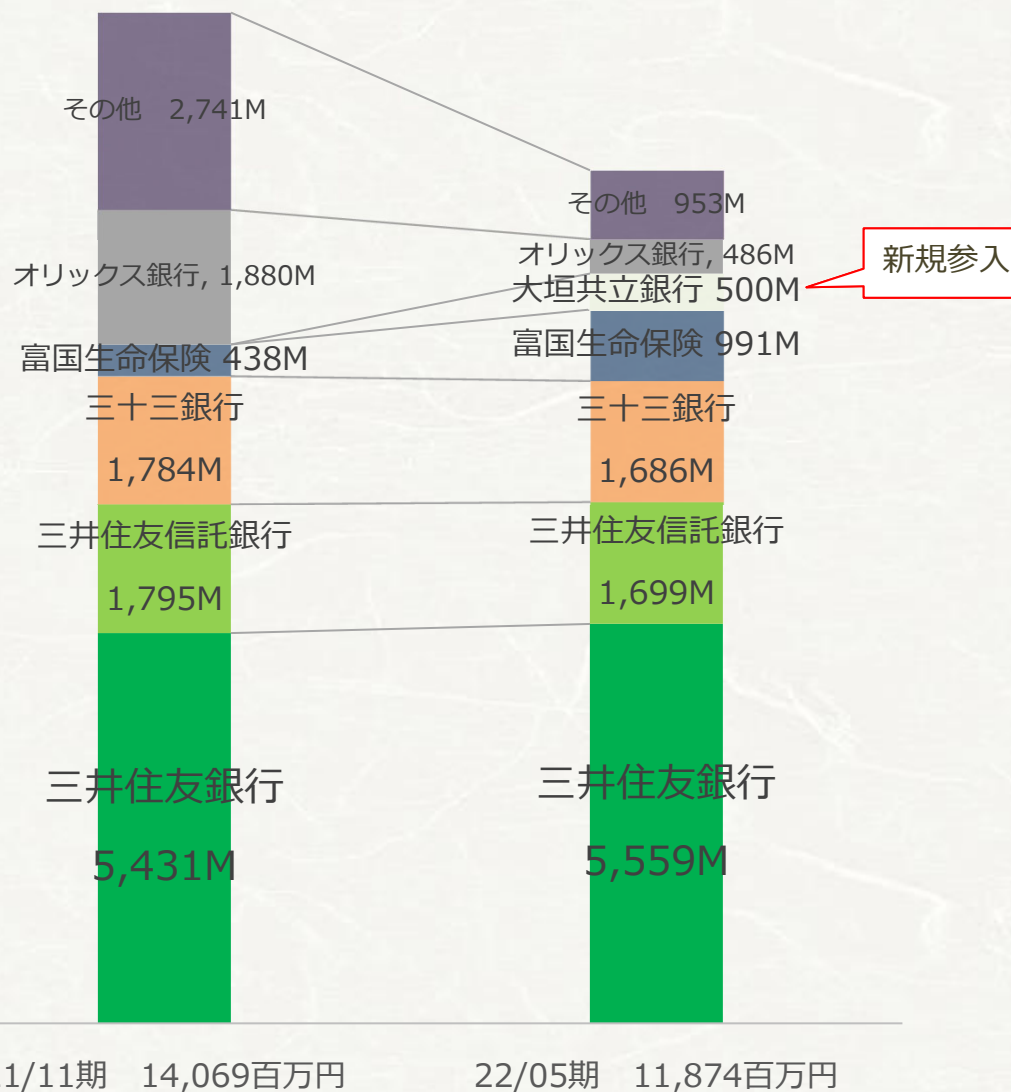
→ ホテル系セクター与信環境の悪化

→ 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



借入の状況

借入先の分散状況

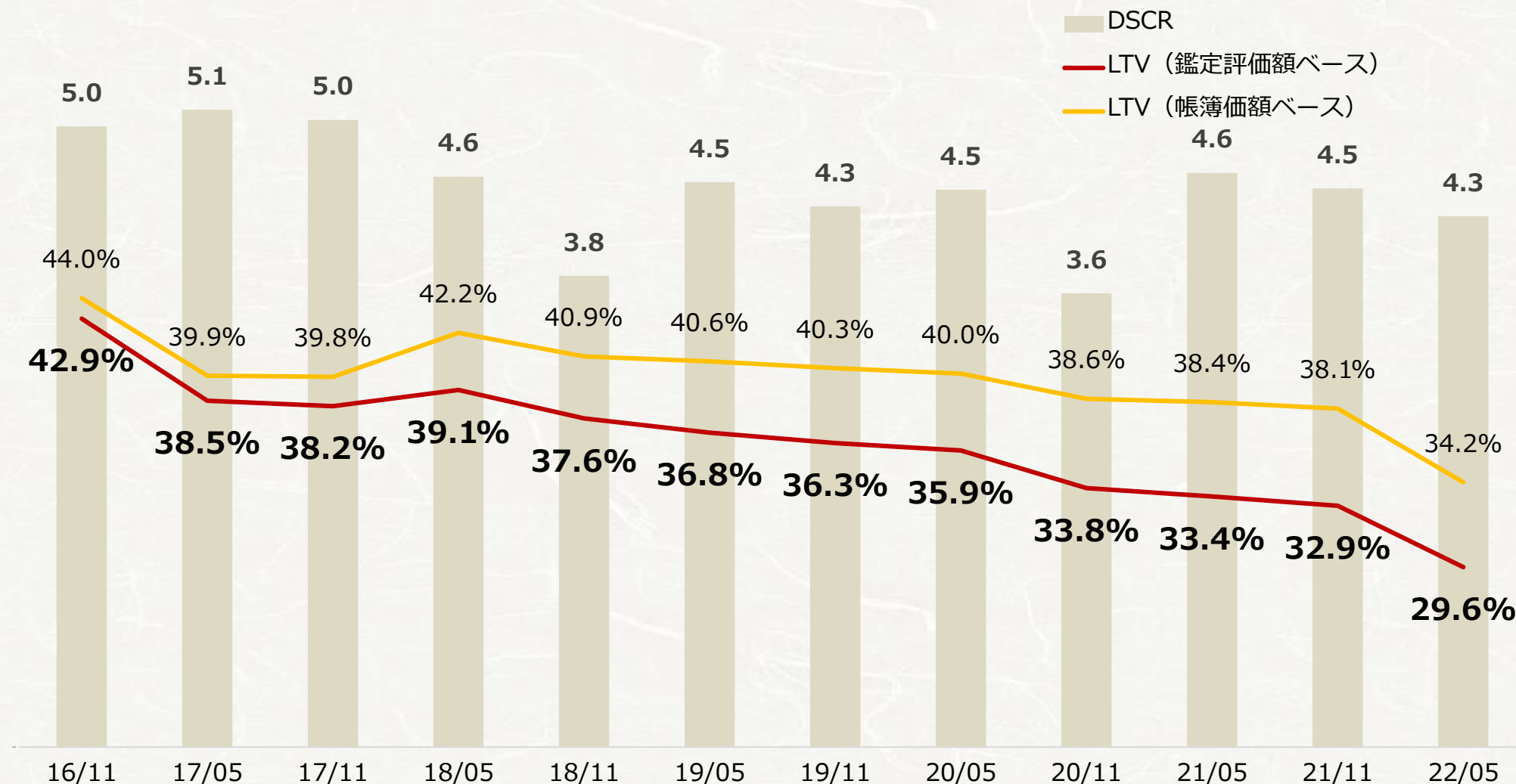


借入金一覧

	借入先	借入額 (百万円)	金利 摘要	借入日 返済日
短期	株式会社三井住友銀行 富国生命保険相互会社	1,736	1ヶ月円Tibor+0.70% 有担保・無保証	22/05/31 22/08/31
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	3,173	1ヶ月円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/05/31 23/02/28
	株式会社三井住友銀行	210	1ヶ月円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/05/31 23/02/28
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行 株式会社大垣共立銀行 富国生命保険相互会社	3,185	3ヶ月円Tibor+0.75% 有担保・無保証	22/02/28 23/02/28
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 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	3,132	3ヶ月円Tibor+0.80% 有担保・無保証	19/05/31 23/05/31
	株式会社三井住友銀行	436	3ヶ月円Tibor+1.25% 有担保・無保証	16/09/1 23/05/31
		合計 11,874		

財務リスクの顕在化と対策：財務リスク軽減への取組

健全な財務指標



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



Ⅱ.決算報告



2022/05期

前期比は、長崎ホテル清風の売却による賃料減により減収減益
1口当たり分配金は修正予想比92円増、前期比165円減で着地

(千円)

項目	2021/11期	2022/05期	前期比	2022/05期 (2022/02/22予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,344,058	構成割合 1,291,399	-52,659	1,285,699	+5,700
第一賃料	1,230,417	1,172,269	-58,148	1,172,269	-
固定賃料	100.0% 1,230,417	100.0% 1,172,269	-58,148	1,172,269	-
変動賃料	0.0% 0	0.0% 0	-	0	-
第二賃料	112,434	101,888	-10,546	101,896	-8
その他収入	1,206	640	-566	532	+108
賃貸事業損益	770,023	715,424	-54,599	717,376	-1,952
不動産等売却益	-	16,601	+16,601	11,000	+5,601
営業利益	589,408	554,645	-34,762	539,765	+14,880
経常利益	393,492	354,835	-38,656	333,171	+21,664
当期純利益	392,536	353,824	-38,712	332,171	+20,653
利益超過分配金総額	4,236	4,236	-	4,236	-
分配金総額	396,795	357,962	-38,833	336,453	+21,509
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	1,521	-165	1,429	+92
(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	3,306	-283	3,349	-43
NOI	1,222,312	1,156,414	-65,898	1,169,811	-13,397
減価償却費	452,288	440,990	-11,298	441,435	-445
資本的支出	146,433	207,379	+60,946	236,687	-29,308

主な変動要因 (予想比)

(千円)

賃貸事業損益	-1,952
不動産等売却益 (長崎売却)	+5,601
販管費の減少 (鑑定調査費用等)	+11,231
営業利益	+14,880
営業外費用の減少 (アレンジメントフィー等)	+10,258
経常利益	+21,664

主な変動要因 (前期比)

(千円)

賃料の減少 (長崎売却等)	-68,443
公租公課の減少 (長崎売却等)	+5,669
減価償却費の減少 (長崎売却等)	+11,298
賃貸事業損益	-54,599
販管費の減少 (システム費用・運用報酬等)	-3,234
不動産等売却益 (長崎売却)	+16,601
営業利益	-34,762
営業外費用の増加 (金融コスト)	-3,699
経常利益	-38,656

主な財務指標等

(百万円)

総資産額	34,760
有利子負債額	11,874
負債総額	13,782
純資産額	20,978
LTV (帳簿価額ベース)	34.2%
1口当たりNAV	111,763円

2022/11期:業績予想

前期比は、長崎ホテル清風の売却による賃料減がフル寄与、売却益剥落
登記関連費用が減少するも1口当たり分配金は修正予想比60円減、前期比101円減を予想。
(千円)

項目	2022/05期 (実績)	2022/11期 (予想)	前期比	2022/11期 (2022/02/22予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,291,399	構成割合 1,256,160	-35,239	1,255,815	+345
第一賃料	1,172,269	1,154,936	-17,333	1,154,936	-
固定賃料	100.0% 1,172,269	100.0% 1,154,936	-17,333	1,154,936	-
変動賃料	0.0% 0	0.0% 0	-	-	-
第二賃料	101,888	100,353	-1,535	100,353	-
その他収入	640	871	+231	275	+596
賃貸事業損益	715,424	697,224	-18,200	698,517	-1,293
不動産等売却益	16,601	0	-16,601	0	-
営業利益	554,645	520,362	-34,283	522,139	-1,777
経常利益	354,835	330,745	-24,090	345,105	-14,360
当期純利益	353,824	329,745	-24,079	344,105	-14,360
利益超過分配金総額	4,236	4,471	+235	4,236	+235
分配金総額	357,962	334,192	-23,770	348,313	-14,121
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	-	235,347	-
1口当たり分配金 (円)	1,521	1,420	-101	1,480	-60
(うち1口当たり利益超過分配金)	18	19	+1	18	+1
1口当たりFFO (円)	3,306	3,282	-24	3,349	-67
NOI	1,156,414	1,139,937	-16,477	1,142,588	-2,650
減価償却費	440,990	442,713	+1,723	444,071	-1,358
資本的支出	207,379	171,000	-36,379	166,803	+4,197

主な変動要因 (予想比)

	(千円)
設備更新による除却 (君津)	-1,351
賃貸事業損益	-1,293
営業利益	-1,776
リファイナンスコストの増加	-12,583
経常利益	-14,360

主な変動要因 (前期比)

	(千円)
賃料の減少 (長崎売却)	-18,868
賃貸事業損益	-18,200
不動産等売却益の剥落	-16,001
営業利益	-34,283
その他営業外費用の減少 (登記費用等)	+11,238
経常利益	-24,090

主な財務指標等

	(百万円)
総資産額	34,332
有利子負債額	11,686
負債総額	13,382
純資産額	20,949
LTV (帳簿価額ベース)	34.0%

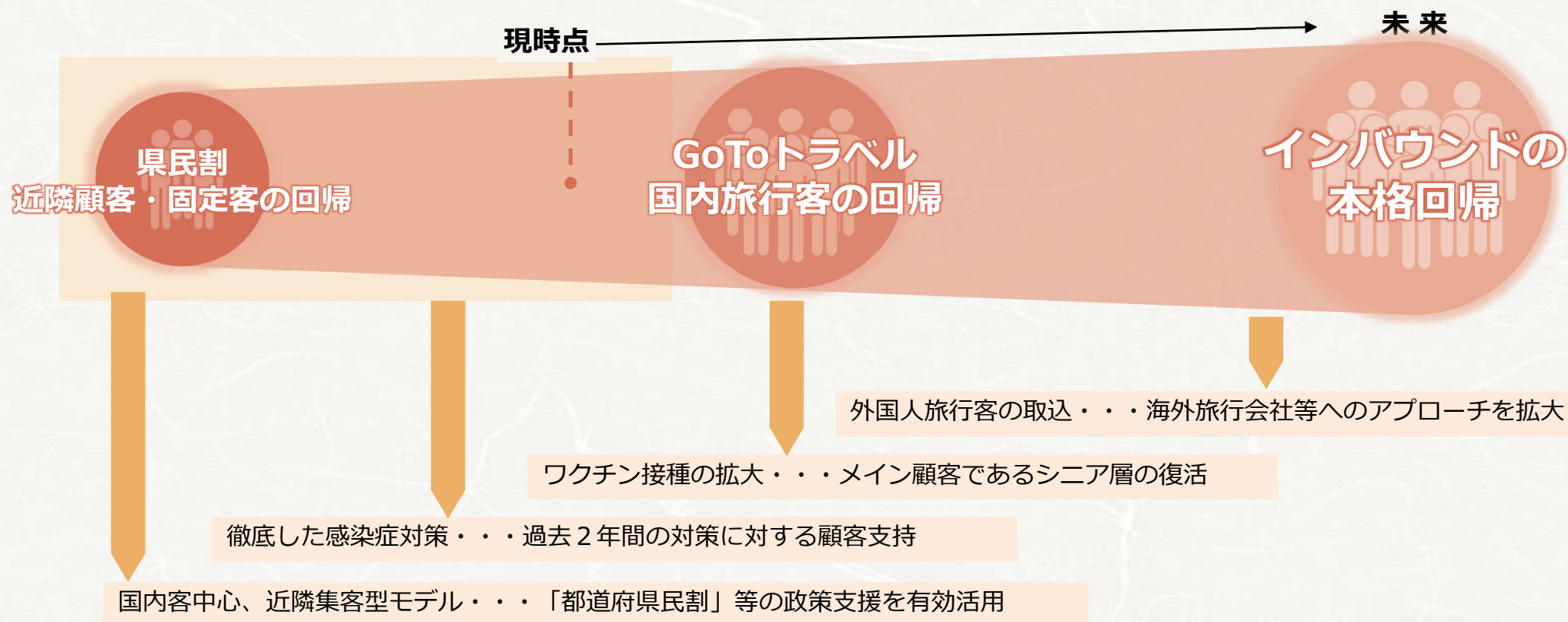


Ⅲ.成長戦略



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コロナにおける大江戸モデルの需要特性、今後のさらなる回復可能性

外部成長

豊富なパイプライン

スポンサー物件、市場物件ともに豊富なパイプラインで、ポートフォリオの多様化と拡大を目指す

スポンサー物件

- ・ あいず ・ 鹿教湯 ・ 日光霧降 ・ ながやま
- ・ 山下家 ・ ニュー塩原 ・ 鬼怒川御苑 ・ 壮観
- ・ 箕面観光 ・ ますや ・ 水葉亭 ・ 別府清風
- ・ 下呂新館 ・ 南紀串本 ・ 木曽路 ・ TAOYA志摩
- ・ 天草 ・ 汐美荘 ・ 西海橋 ・ 岩沼屋

投資ターゲットとなりうる物件多数

- ・ 安定稼働物件の取得
- ・ ポートフォリオのバランス等を考えた入れ替え

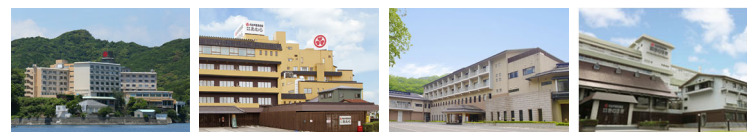


大江戸温泉リート投資法人 13 物件

- ・ レオリゾート ・ あたみ ・ 土肥マリン ・ 鬼怒川観光 ・ 幸雲閣



- ・ 伊勢志摩 ・ あわら ・ かもしか荘 ・ きのさき



- ・ 伊東ニュー岡部 ・ 伊香保 ・ 君津の森 ・ 東山



市場物件

リスク分散を目指す

- ・ ポートフォリオの多様化
- ・ 単一テナントへの偏り是正

	温泉 温浴	宿泊 その他（日帰り等）	政令指定 都市	中核都市	その他
温泉 温浴	7件	1件	13件		
宿泊 その他（日帰り等）	0件	2件	1件		
その他宿泊	34件	7件	8件		
エンタメ・アミューズメント	0件	0件	1件		
スポーツ、美容、健康増進施設	0件	0件	0件		
合計	41件	10件	23件		

合計	パイプライン
21件	1件
3件	1件
49件	14件
1件	1件
0件	0件
74件	17件



内部成長

賃貸借と賃料構造

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

テナント業績見込みと賃料収受

当 面

- 回復時期におけるレジャーに対する反動需要、アウトバウンドの振り替わり需要の獲得
- 中長期的な賃料収入の確保に向けた、テナント業績のモニタリングと新賃料体系についての検討・協議

将 来

- インバウンド需要の取り込み、都市部の余暇活用型施設への投資
- ポートフォリオの多様化を通じた賃料構成の変更等アップサイドポテンシャルの拡大

今後のチャレンジ～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

- AUM拡大による減価償却費とCAPEXとの差によるキャッシュ・フローの充実
- 安定したLTVによる機動的な資金調達
 - ・ 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

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
- 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
- 長期的な投資口価値向上と分配金の成長が見込めるエクイティ・ファイナンスの取り組み
- 低いLTVによるデット・キャパシティを活かした物件取得のためのデットファイナンスの取り組み

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



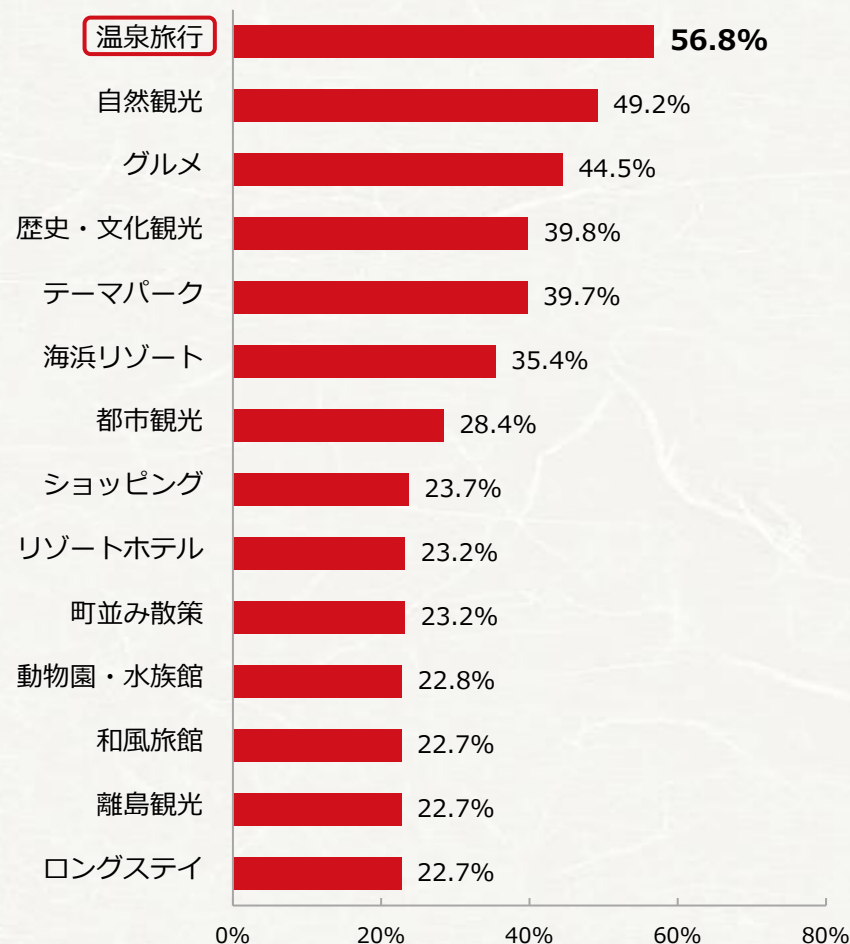
IV.マーケット環境



安定した温泉・温浴関連マーケット

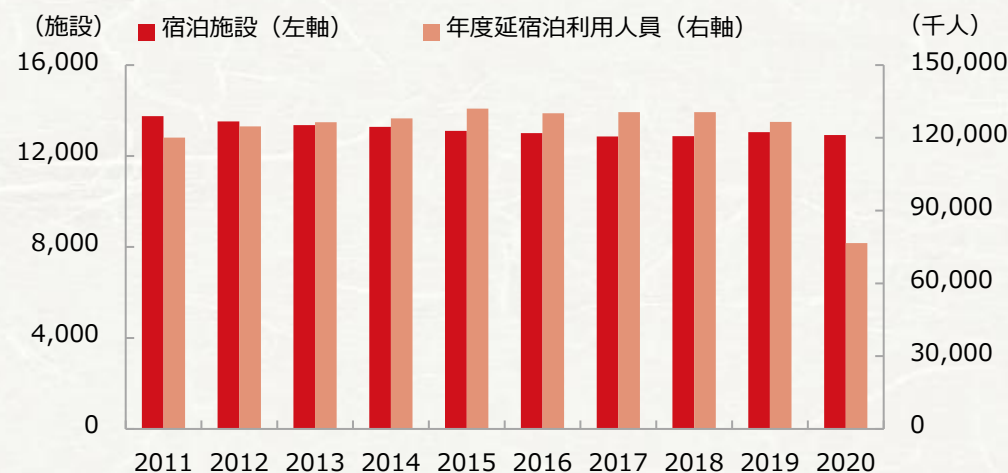
スポンサー運営物件を中心とする、ポートフォリオの安定基盤を形成する温泉・温浴関連施設のマーケット。

🦋 今後1～2年の間に行ってみたい旅行タイプ（複数回答）



出所：JTBF旅行意識調査（（公財）日本交通公社「旅行年報2021」より）

🌸 宿泊施設数及び年度延べ宿泊利用人数の推移

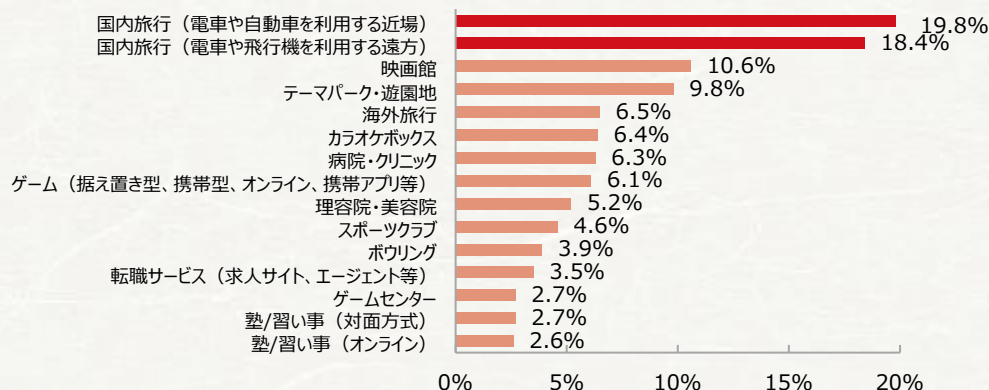


出所：環境省自然環境局「温泉利用状況」

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

アフターコロナにおける余暇マーケット～国内旅行の需要ポテンシャル

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

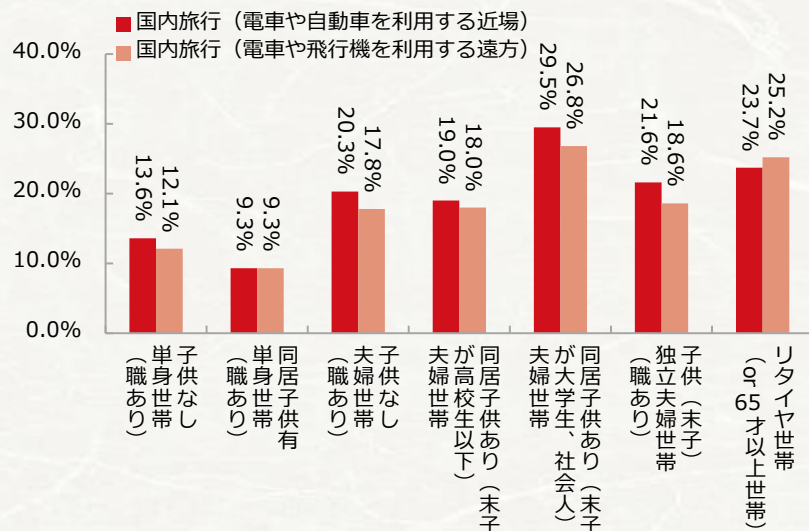


🇯🇵 国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した年代別割合



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

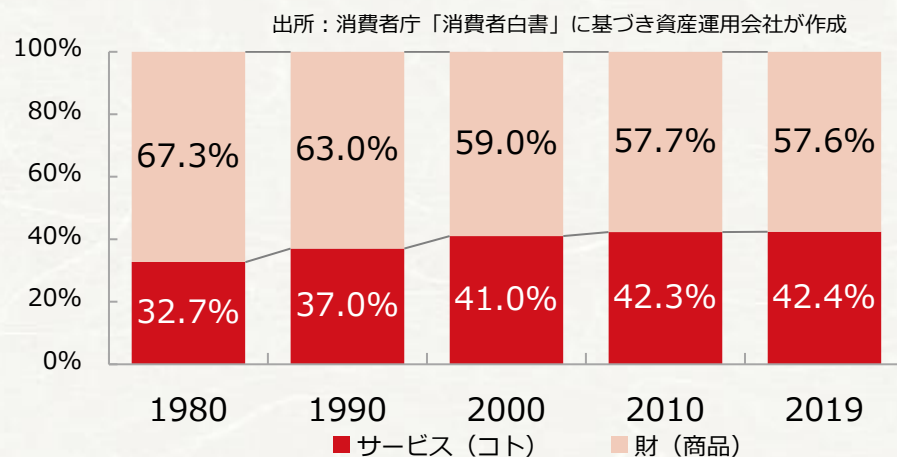
・どの年代も国内旅行の利用頻度が「増加する」と回答した割合が高いが、中でも本投資法人のターゲットとする高齢者層が特に高い傾向

・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、もしくはリタイヤ世帯が高い割合で「増加する」と回答

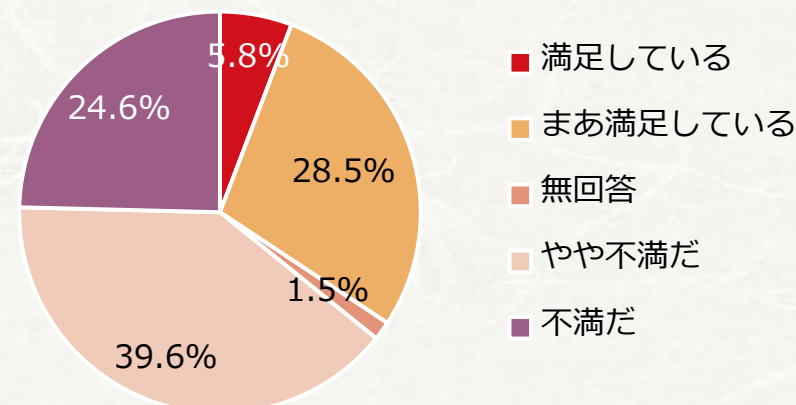
「コト消費」の拡大

余暇市場の質・量両面でのポテンシャル。

消費の推移



現在の生活の各面での満足度 ～レジャー・余暇生活



内閣府「国民生活に関する世論調査」(令和3年9月調査)

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
- ・ 「今後の生活の力点」に関する世論調査の上位に「レジャー・余暇」が位置するが、ニーズを満たす施設はまだ不足



Appendix



ESGへの取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取り組みが重要であると位置づけ、環境、社会への配慮や企業統治の推進を図っていきます。

環境（Environment）

省エネ効果のある工事を実施

✿ 空調更新・個別空調化

東山：バイキング会場、アルカディア

伊勢志摩：ゲームコーナー、厨房

土肥：1Fロビー、カラオケルーム

レオマワールド：チケット販売事務所

幸雲閣：百畳風呂ホール

🚶 エレベーター更新・リニューアル

伊東：相模亭

🌸 ポンプ、インバーター等更新

あわら：昇温ポンプ更新

レオマの森：揚水ポンプ更新、汚水ポンプ更新

幸雲閣：給湯ポンプ更新

伊東：昇温ポンプ更新

東山：給湯用ポンプ更新、熱交換器更新

君津：排水ポンプ更新

かもしか：ろ過ポンプインバーター更新

社会（Social）

■ 専門知識の習得支援

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

■ 働き方の多様化

リモートワークの導入やオンライン会議への切り替えを実施

ガバナンス（Governance）

■ 利害関係人等との取引における慎重な意思決定フロー

コンプライアンス委員会及び投資委員会の外部委員出席及び賛成が必須

■ スポンサーによるセイムポート出資

大江戸温泉物語株式会社は、本投資法人が発行する総投資口数における3.9%（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

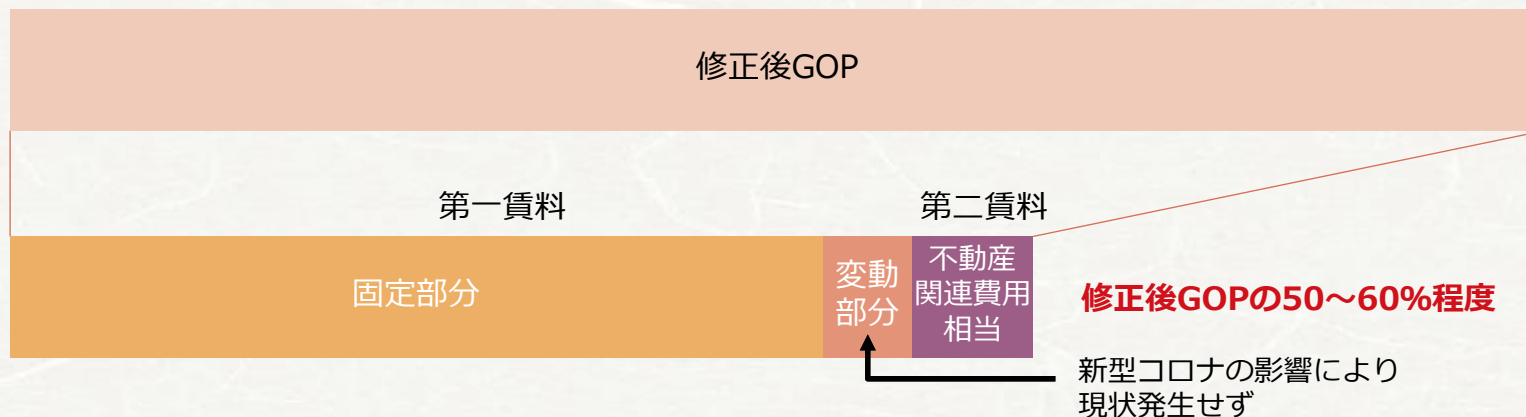
賃料体系

大江戸温泉物語グループへの賃貸借条件

契約期間 **20**年

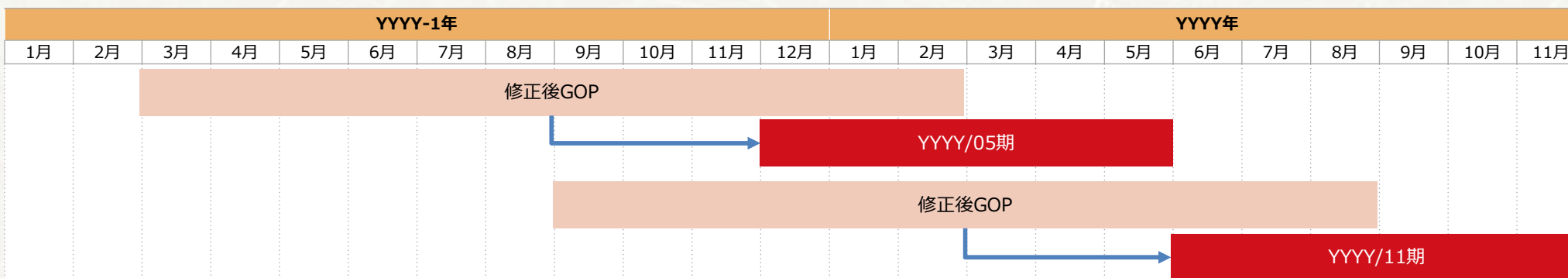
途中解約不可期間 **5～7**年

賃料改定 **3**年毎



- 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。

ポートフォリオデータ：一覧

物件番号	物件名称	所在地	築年数 (年)	客室数 (室)	客室稼働率 (注1)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI (百万円)	NOI利回り (注2)	償却後 NOI利回り (注2)	PML
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県	30.9/31.2 (注3)	241	46.4%	9,756	8,750	310	6.4%	4.5%	2.0/1.6%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	42.2	83	75.5%	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	31.6	73	67.4% (注4)	2,657	2,800	72	5.5%	3.3%	12.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	48.4	76	72.9%	3,000	3,420	92	6.2%	3.9%	13.1%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	47.7	64	63.5%	1,910	2,020	53	5.6%	2.4%	15.4%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県	40.8	95	58.0%	1,901	2,020	64	6.8%	4.5%	15.5%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県	26.3	60	60.8%	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	38.6	40	81.4%	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	26.2	41	82.1%	819	859	23	5.8%	3.6%	4.8%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	56.5	98	43.9% (注5)	1,040	1,220	41	7.9%	3.5%	3.9%
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県	40.8	172	47.9%	3,870	6,130	172	8.9%	5.6%	2.1%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県	53.6	103	71.6%	2,084	2,650	78	7.6%	5.5%	11.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	57.7	123	53.9%	1,230	1,470	50	8.3%	3.6%	4.6%
合計 / 平均			40.6	1,269	59.0%	34,449	37,799	1,156	6.7%	4.2%	2.9%

(注1) 客室稼働率については、本投資法人の2022年05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。

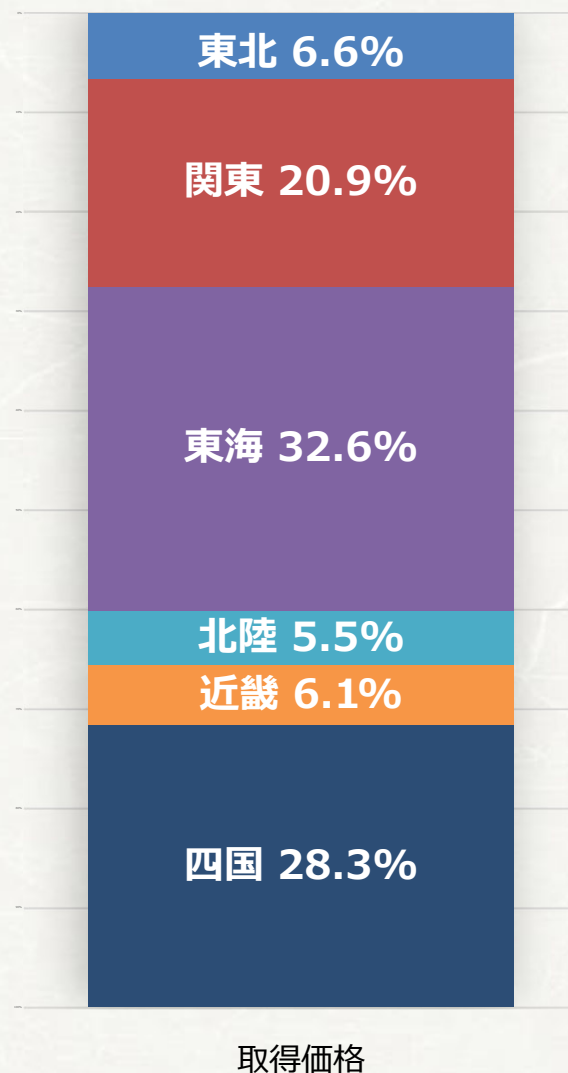
(注3) 大江戸温泉物語 レオマリゾートの築年数及びPMLについては、左側にホテルレオマの森、右側にニューレオマワールドの数値を記載しています。

(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。

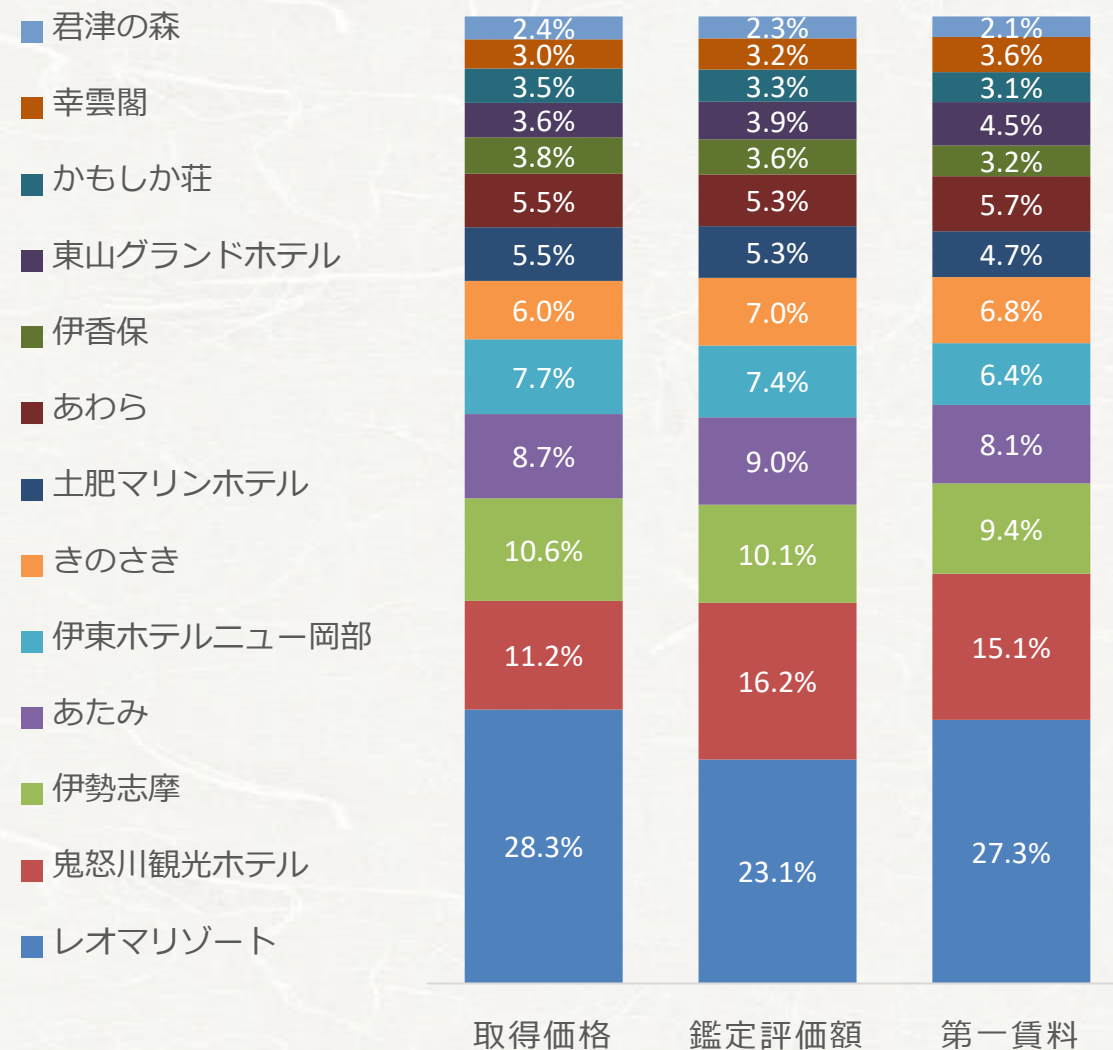
(注5) 大江戸温泉物語 幸雲閣の客室稼働率は、保有資産でない別館を含む全体の数値を記載しています。

ポートフォリオデータ：投資比率

地域別投資比率



施設別投資比率



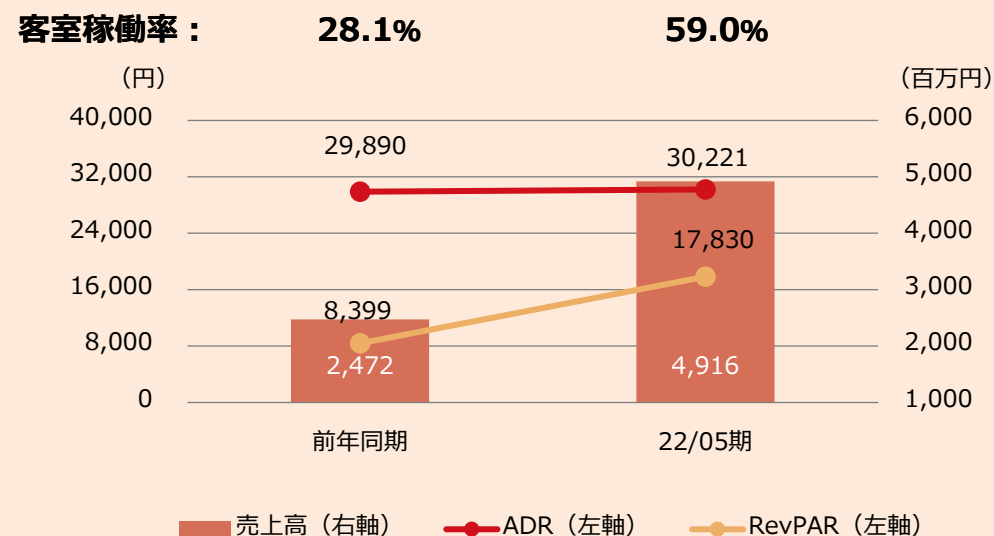
ポートフォリオデータ：鑑定評価

ER再取得によるCAPEX計画見直しで若干の変動、あたみは鉱泉地取得による効果も

(百万円)

物件 番号	物件名称	取得 価格	帳簿 価額	鑑定評価額			含み損益	直接還元法			DCF法					
								還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				価格時点 21/11	価格時点 22/05	増減		価格時点 21/11	価格時点 22/05	前回比	価格時点 21/11	価格時点 22/05	前回比	価格時点 21/11	価格時点 22/05	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,756	9,504	8,800	8,750	-50	-754	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	3,217	3,830	3,830	-	+612	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	2,526	2,800	2,800	-	+273	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.3%	5.3%	-
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	3,000	2,722	3,180	3,420	+240	+697	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.3%	5.2%	-0.1%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,742	2,010	2,020	+10	+277	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	1,818	1,980	2,020	+40	+201	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	1,151	1,260	1,260	-	+108	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	1,236	1,370	1,370	-	+133	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	818	859	859	-	+40	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	975	1,220	1,220	-	+244	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,493	6,130	6,130	-	+2,636	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	2,113	2,650	2,650	-	+536	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	1,151	1,470	1,470	-	+318	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
合計		34,449	32,474	37,559	37,799	+240	+5,324	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ポートフォリオデータ：運営実績①



運営実績

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	31.6%	47.0%	52.1%	35.7%	58.6%	79.3%	76.1%	50.2%	41.3%	59.8%	59.0%	64.5%	54.7%	28.1%	59.0%	+110.0%
ADR (円)	19,746	28,723	37,266	22,416	24,471	27,156	32,313	32,383	23,622	29,949	28,882	31,136	28,837	29,890	30,221	+331
RevPAR (円)	6,239	13,499	19,415	8,002	14,340	21,534	24,590	16,256	9,755	17,909	17,040	20,082	15,773	8,399	17,830	+9,431
売上高 (百万円)	305	672	955	390	725	1,056	1,223	756	412	824	764	935	9,022	2,472	4,916	+98.8%

ポートフォリオデータ：運営実績②

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

物件 番号	物件名	客室稼働率（％）			ADR（円）			RevPAR（円）			売上高（百万円）		
		前年同期 平均	22/05 平均	増減率	前年同期 平均	22/05 平均	増減率	前年同期 平均	22/05 平均	増減率	前年同期	22/05	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〉	21.1%	46.4%	+119.9%	33,846	32,748	-3.2%	7,141	15,195	+112.8%	374	793	+111.5%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	46.4%	75.5%	+62.7%	31,272	30,942	-1.1%	14,510	23,361	+61.0%	251	399	+58.7%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	29.7%	67.4%	+126.9%	28,843	29,313	+1.6%	8,566	19,756	+130.6%	189	432	+128.8%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	44.4%	72.9%	+64.2%	30,008	31,137	+3.8%	13,323	22,698	+70.4%	208	349	+67.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	29.2%	63.5%	+117.5%	28,848	28,282	-2.0%	8,423	17,959	+113.2%	108	228	+109.6%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	29.3%	58.0%	+98.0%	27,120	27,963	+3.1%	7,946	16,218	+104.1%	153	312	+103.1%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	21.7%	60.8%	+180.2%	26,041	29,264	+12.4%	5,650	17,792	+214.9%	69	214	+206.9%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	39.6%	81.4%	+105.6%	27,612	32,151	+16.4%	10,934	26,170	+139.3%	90	214	+137.9%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	43.7%	82.1%	+87.9%	26,723	27,110	+1.4%	11,677	22,257	+90.6%	111	215	+92.5%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	9.6%	43.9%	+357.3%	26,866	27,292	+1.6%	2,579	11,981	+364.6%	61	281	+357.8%
S-12	鬼怒川観光ホテル	20.5%	47.9%	+133.7%	28,700	29,280	+2.0%	5,883	14,025	+138.4%	213	499	+133.9%
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	41.2%	71.6%	+73.8%	30,888	33,194	+7.5%	12,725	23,766	+86.8%	265	496	+87.4%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	23.1%	53.9%	+133.3%	28,944	28,811	-0.5%	6,686	15,529	+132.3%	161	373	+132.2%
	合計	28.1%	59.0%	+110.0%	29,890	30,221	+1.1%	8,399	17,830	+112.3%	2,472	4,916	+98.8%

物件 番号	物件名	入場者数（人）			売上高（百万円）		
		前年同期	22/05	増減率	前年同期	22/05	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〉	114,140	239,826	+110.1%	402	933	+132.5%

（注）「入場者数」とは、当該期間中に「ニューレオマワールド」を利用した延べ人数をいいます。

ポートフォリオデータ：物件紹介①

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



所在地	香川県丸亀市
敷地面積	669,420㎡(注)
延床面積	63,896㎡

■エリア特性

- 本施設が位置する丸亀市は、周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋等観光スポットが数多くあり、当該施設と併せて周辺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：194,222.16㎡)を第三者(国内の法人)から賃借しています。

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



所在地	三重県志摩市
敷地面積	9,637㎡
延床面積	9,782㎡

■エリア特性

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



S-3 伊東ホテルニュー岡部



所在地	静岡県伊東市
敷地面積	2,945㎡
延床面積	10,211㎡

■エリア特性

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



ポートフォリオデータ：物件紹介②

S-1：大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ホテルレオマの森〉

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	11.7%	37.7%	49.1%	23.0%	41.9%	63.0%	70.7%	37.3%	22.9%	44.5%	37.8%	62.6%	42.1%	21.1%	46.4%	+119.9%
ADR（円）	24,594	38,685	48,447	25,664	25,111	27,422	34,526	36,114	22,383	32,138	32,714	32,603	32,950	33,846	32,748	-3.2%
RevPAR（円）	2,877	14,584	23,787	5,902	10,521	17,275	24,409	13,470	5,125	14,301	12,365	20,409	13,871	7,141	15,195	+112.8%
売上高（百万円）	26	129	210	53	98	154	213	118	42	127	105	184	1,465	374	793	+111.5%

S-2：大江戸温泉物語 伊勢志摩

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	52.0%	67.5%	58.5%	45.7%	66.7%	88.4%	84.6%	66.0%	62.4%	78.6%	80.0%	80.3%	69.3%	46.4%	75.5%	+62.7%
ADR（円）	19,426	29,601	45,036	24,287	24,804	29,245	33,969	30,543	23,337	32,857	30,602	31,877	30,090	31,272	30,942	-1.1%
RevPAR（円）	10,101	19,980	26,346	11,099	16,544	25,852	28,737	20,158	14,562	25,825	24,481	25,597	20,852	14,510	23,361	+61.0%
売上高（百万円）	29	57	75	31	49	74	84	59	38	75	68	74	717	251	399	+58.7%

S-3：伊東ホテルニュー岡部

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	45.0%	40.9%	50.2%	36.2%	49.1%	69.4%	79.0%	59.9%	56.8%	76.3%	71.7%	59.9%	57.9%	29.7%	67.4%	+126.9%
ADR（円）	17,950	26,229	34,060	19,928	22,176	24,766	31,588	31,953	22,248	29,293	27,400	31,966	27,307	28,843	29,313	+1.6%
RevPAR（円）	8,077	10,727	17,098	7,213	10,888	17,187	24,954	19,139	12,636	22,350	19,645	19,147	15,810	8,566	19,756	+130.6%
売上高（百万円）	29	40	62	26	41	64	93	71	42	83	71	70	697	189	432	+128.8%

ポートフォリオデータ：物件紹介③

S-4 大江戸温泉物語 あたみ



所在地	静岡県熱海市
敷地面積	2,066㎡ (鉱泉地持分含)
延床面積	8,469㎡

エリア特性

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



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



所在地	静岡県伊豆市
敷地面積	2,911㎡
延床面積	6,125㎡

エリア特性

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



S-6 大江戸温泉物語 あわら



所在地	福井県あわら市
敷地面積	13,263㎡
延床面積	14,132㎡

エリア特性

- あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、全国的に有名な観光地である東尋坊や永平寺、越前ガ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、隣に加賀市に立地する、山代温泉、山中温泉、片山津温泉等の加賀温泉郷と併せて、関西の奥座敷といわれています。



ポートフォリオデータ：物件紹介④

S-4：大江戸温泉物語 あたみ

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	61.7%	49.2%	59.2%	52.7%	62.0%	86.2%	90.5%	71.6%	68.0%	88.2%	42.9%	74.7%	67.3%	44.4%	72.9%	+64.2%
ADR（円）	19,588	25,776	31,345	22,804	24,625	27,940	33,404	30,191	25,463	31,492	32,667	32,694	28,568	30,008	31,137	+3.8%
RevPAR（円）	12,085	12,681	18,556	12,017	15,267	24,084	30,230	21,616	17,314	27,775	14,014	24,422	19,226	13,323	22,698	+70.4%
売上高（百万円）	31	33	48	29	41	61	79	56	41	71	35	63	595	208	349	+67.3%

S-5：大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	44.6%	54.8%	60.8%	37.5%	48.3%	71.4%	77.6%	48.3%	46.1%	70.2%	72.2%	65.4%	58.2%	29.2%	63.5%	+117.5%
ADR（円）	16,940	32,146	46,920	20,878	22,188	24,346	29,797	30,802	22,073	28,241	26,835	30,170	28,311	28,848	28,282	-2.0%
RevPAR（円）	7,555	17,616	28,527	7,829	10,716	17,383	23,122	14,877	10,175	19,825	19,374	19,731	16,477	8,423	17,959	+113.2%
売上高（百万円）	16	38	60	16	23	37	50	32	19	42	40	42	420	108	228	+109.6%

S-6：大江戸温泉物語 あわら

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	37.0%	54.2%	69.8%	47.9%	67.4%	81.7%	70.2%	53.1%	42.8%	62.4%	58.3%	59.8%	58.9%	29.3%	58.0%	+98.0%
ADR（円）	19,852	28,342	37,036	20,918	22,717	27,289	30,774	29,992	23,316	27,028	26,038	28,653	27,429	27,120	27,963	+3.1%
RevPAR（円）	7,345	15,361	25,851	10,019	15,311	22,295	21,603	15,925	9,979	16,865	15,180	17,134	16,155	7,946	16,218	+104.1%
売上高（百万円）	24	50	84	32	50	71	71	52	29	54	47	55	625	153	312	+103.1%

ポートフォリオデータ：物件紹介⑤

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㎡
延床面積	5,947㎡

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㎡
延床面積	5,177㎡

エリア特性

- 渋川市は、群馬県のほぼ中央部に位置する地方都市で、古くから交通の要衝として栄え、さらに自然や温泉地を活かした観光等を主要産業としています。
- 本施設が位置する「伊香保」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の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㎡
延床面積	8,660㎡

エリア特性

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



ポートフォリオデータ：物件紹介⑥

S-7：大江戸温泉物語 かもしか荘

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	40.2%	52.1%	59.7%	34.1%	65.9%	90.4%	75.7%	53.4%	39.0%	47.7%	65.3%	81.9%	59.0%	21.7%	60.8%	+180.2%
ADR（円）	19,621	25,730	33,001	23,654	24,519	25,188	30,422	31,132	24,918	29,965	28,145	29,299	27,549	26,041	29,264	+12.4%
RevPAR（円）	7,887	13,405	19,701	8,066	16,158	22,769	23,029	16,624	9,718	14,293	18,378	23,995	16,253	5,650	17,792	+214.9%
売上高（百万円）	15	27	39	16	33	46	47	34	18	28	36	48	393	69	214	+206.9%

S-8：大江戸温泉物語 伊香保

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	68.3%	70.6%	68.4%	69.9%	89.4%	94.3%	94.7%	78.7%	67.1%	71.9%	88.4%	86.2%	79.1%	39.6%	81.4%	+105.6%
ADR（円）	20,123	24,605	32,260	23,489	26,817	30,735	35,583	32,675	24,611	32,104	31,952	33,444	29,453	27,612	32,151	+16.4%
RevPAR（円）	13,744	17,371	22,065	16,418	23,974	28,983	33,697	25,715	16,513	23,082	28,245	28,828	23,297	10,934	26,170	+139.3%
売上高（百万円）	18	24	29	21	33	39	46	35	21	31	38	40	382	90	214	+137.9%

S-9：大江戸温泉物語 君津の森

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	63.2%	73.7%	74.4%	59.3%	71.1%	82.9%	89.1%	84.8%	77.4%	78.1%	82.4%	80.2%	76.4%	43.7%	82.1%	+87.9%
ADR（円）	19,105	24,555	34,299	21,376	22,172	22,864	27,070	27,100	22,274	26,721	28,863	30,015	25,816	26,723	27,110	+1.4%
RevPAR（円）	12,074	18,097	25,518	12,675	15,764	18,954	24,119	22,980	17,240	20,869	23,783	24,072	19,723	11,677	22,257	+90.6%
売上高（百万円）	19	28	39	20	27	31	39	37	25	34	37	40	382	111	215	+92.5%

ポートフォリオデータ：物件紹介⑦

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	6,719㎡
延床面積	22,402㎡

エリア特性

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



S-13 大江戸温泉物語 きのさき



所在地	兵庫県豊岡市
敷地面積	11,350㎡
延床面積	10,602㎡

エリア特性

- 石造りの太鼓橋がかかる小さな川と柳並木が代表的な「城崎温泉」は、日本でも有数の温泉地であり、7軒の外湯巡りが楽しめます。
- 本施設は、JR「城崎温泉」駅から徒歩10分強という立地。



ポートフォリオデータ：物件紹介⑧

S-11：大江戸温泉物語 幸雲閣

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	18.6%	37.6%	34.6%	19.4%	47.3%	65.7%	66.4%	40.4%	31.8%	47.7%	34.0%	41.5%	40.5%	9.6%	43.9%	+357.3%
ADR（円）	18,819	21,443	25,314	18,227	23,390	24,712	28,358	30,839	24,346	25,703	24,614	28,120	25,282	26,866	27,292	+1.6%
RevPAR（円）	3,500	8,062	8,758	3,536	11,063	16,235	18,829	12,458	7,742	12,260	8,368	11,669	10,239	2,579	11,981	+364.6%
売上高（百万円）	13	30	34	13	44	64	75	49	28	48	32	46	482	61	281	+357.8%

S-12：鬼怒川観光ホテル

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	15.6%	32.6%	38.9%	30.0%	58.8%	81.6%	66.7%	37.5%	25.6%	50.0%	59.0%	46.9%	45.4%	20.5%	47.9%	+133.7%
ADR（円）	21,589	26,436	32,024	21,815	23,422	25,855	31,476	32,889	21,831	27,324	27,299	31,439	27,535	28,700	29,280	+2.0%
RevPAR（円）	3,367	8,618	12,457	6,544	13,772	21,097	20,994	12,333	5,588	13,662	16,106	14,744	12,500	5,883	14,025	+138.4%
売上高（百万円）	20	52	74	38	84	127	128	75	31	82	93	88	895	213	499	+133.9%

S-13：大江戸温泉物語 きのさき

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	19.2%	58.6%	67.0%	41.1%	60.4%	92.7%	85.4%	54.0%	51.7%	81.6%	75.4%	79.5%	64.1%	41.2%	71.6%	+73.8%
ADR（円）	22,671	31,084	41,285	25,466	26,036	30,626	34,922	37,776	27,212	35,260	30,587	32,015	32,203	30,888	33,194	+7.5%
RevPAR（円）	4,352	18,215	27,660	10,466	15,725	28,390	29,823	20,399	14,068	28,772	23,062	25,451	20,642	12,725	23,766	+86.8%
売上高（百万円）	14	65	95	35	57	100	107	73	44	99	79	91	865	265	496	+87.4%

ポートフォリオデータ：物件紹介⑨

S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



所在地	福島県会津若松市
敷地面積	12,451 m ² (注)
延床面積	16,665 m ² (注)

エリア特性

- 会津若松市は、福島県の西部に位置し、周囲を磐梯山や猪苗代湖等に囲まれた、自然景観に恵まれた地方都市です。
- JR「会津若松」駅からは、東山温泉や鶴ヶ城などの市内主要観光スポットを巡る周遊バスが運行されています。(注) 賃借部分を含んだ面積を記載しています。



ポートフォリオデータ：物件紹介⑩

S-14：大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
客室稼働率	44.1%	44.2%	49.1%	40.2%	76.3%	87.8%	65.5%	43.5%	32.2%	40.3%	68.3%	71.9%	55.4%	23.1%	53.9%	+133.3%
ADR（円）	19,013	24,030	29,379	20,936	24,306	25,273	30,191	33,070	23,071	26,548	27,676	29,610	26,432	28,944	28,811	-0.5%
RevPAR（円）	8,384	10,621	14,425	8,416	18,545	22,189	19,775	14,385	7,428	10,698	18,902	21,289	14,643	6,686	15,529	+132.3%
売上高（百万円）	32	43	58	32	76	88	81	59	27	43	75	87	705	161	373	+132.2%

S-1：大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ニューレオマワールド〉

	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	累計	前年同期 累計	22/05 累計	増減
入場者数（人）	15,636	36,124	37,968	16,138	45,293	73,030	84,229	28,753	9,650	27,267	32,945	56,982	464,015	114,140	239,826	+110.1%
売上高（百万円）	50,443	151	174	58	172	274	312	113	30	108	132	236	1,815	402	933	+132.5%

財務指標

財務指標等	2021/11期	2022/05期	計算式等
経常利益	393百万円	354百万円	
当期純利益	392百万円	353百万円	
減価償却費	452百万円	440百万円	
資本的支出	146百万円	207百万円	
総資産額	36,926百万円	34,760百万円	
純資産額	21,021百万円	20,978百万円	
BPS（1口当たり純資産額）	89,320円	89,138円	
期末投資口価格	75,000円	70,700円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	396百万円	357百万円	
1口当たり分配金	1,686円	1,521円	
分配金利回り	4.5%	4.3%	1口当たり分配金額（年換算）÷期末投資口価格
FFO	844百万円	778百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	3,589円	3,306円	
FFO倍率	10.5倍	10.7倍	期末投資口価格÷1口当たりFFO（年換算）
PER（株価収益率）	22.5倍	23.4倍	期末投資口価格÷1口当たり当期純利益（年換算）
PBR（株価純資産倍率）	0.8倍	0.8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）	1.1%	1.0%	経常利益÷（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2）
年換算	2.1%	2.0%	
ROE（自己資本利益率）	1.9%	1.7%	当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）
年換算	3.7%	3.4%	
NAV	26,850百万円	26,303百万円	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	114,089円	111,763円	
NAV倍率	0.7倍	0.6倍	期末投資口価格÷1口当たりNAV
有利子負債総額	14,069百万円	11,874百万円	
LTV（帳簿価額ベース）	38.1%	34.2%	有利子負債額÷総資産額
LTV（鑑定評価額ベース）	32.9%	29.6%	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	183日	182日	

貸借対照表

(千円)

	2021/11期	2022/05期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,475,520	2,078,428
前払費用	107,620	180,239
その他	6,799	6,030
流動資産合計	2,589,940	2,265,102
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,896,509	25,880,675
減価償却累計額	-4,135,462	-4,403,860
建物（純額）	22,761,046	21,476,814
構築物	16,979	29,989
減価償却累計額	-2,525	-3,199
構築物（純額）	14,453	26,789
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	-132	-150
機械及び装置（純額）	467	449
工具、器具及び備品	15,651	16,314
減価償却累計額	-3,039	-4,310
工具、器具及び備品（純額）	12,612	12,004
土地	11,208,770	10,657,384
有形固定資産合計	33,997,351	32,173,441
無形固定資産		
借地権	302,274	300,798
ソフトウェア	50	-
無形固定資産合計	302,325	300,798
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	19
長期前払費用	26,374	11,250
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	36,481	21,359
固定資産合計	34,336,158	32,495,599
資産合計	36,926,098	34,760,701

(千円)

	2021/11期	2022/05期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	91,868	169,075
短期借入金	7,293,300	5,119,741
1年内返済予定の長期借入金	3,246,375	6,754,582
未払金	88,362	85,321
未払費用	8,389	3,251
未払法人税等	955	1,012
未払消費税等	20,772	117,571
前受金	245,331	230,392
その他	9,960	6,138
流動負債合計	11,005,314	12,487,085
固定負債		
長期借入金	3,529,625	-
預り敷金及び保証金	1,230,441	1,155,461
資産除去債務	139,502	139,909
固定負債合計	4,899,568	1,295,371
負債合計	15,904,883	13,782,457
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	-24,411	-28,648
出資総額控除額合計	-24,411	-28,648
出資総額（純額）	20,628,611	20,624,375
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（-）	392,604	353,869
剰余金合計	392,604	353,869
投資主資本合計	21,021,215	20,978,244
純資産合計	21,021,215	20,978,244
負債純資産合計	36,926,098	34,760,701

損益計算書

	(千円)	
	2021/11期	2022/05期
営業収益		
賃貸事業収入	1,344,058	1,274,798
不動産等売却益	-	16,601
営業収益合計	1,344,058	1,291,399
営業費用		
賃貸事業費用	574,035	559,373
資産運用報酬	118,566	113,160
資産保管手数料	1,665	1,637
一般事務委託手数料	16,511	16,612
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	40,270	42,369
営業費用合計	754,649	736,753
営業利益	589,408	554,645
営業外収益		
受取利息	10	13
未払分配金戻入	750	554
営業外収益合計	761	567
営業外費用		
支払利息	56,914	54,234
融資関連費用	102,177	134,905
営業外費用合計	196,678	200,377
経常利益	393,492	354,835
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	393,492	354,835
法人税、住民税及び事業税	956	1,014
法人税等調整額	-1	-2
法人税等合計	955	1,011
当期純利益	392,536	353,824
前期繰越利益	67	45
当期末処分利益又は当期末処理損失 (-)	392,604	353,869

大江戸温泉物語グループについて①

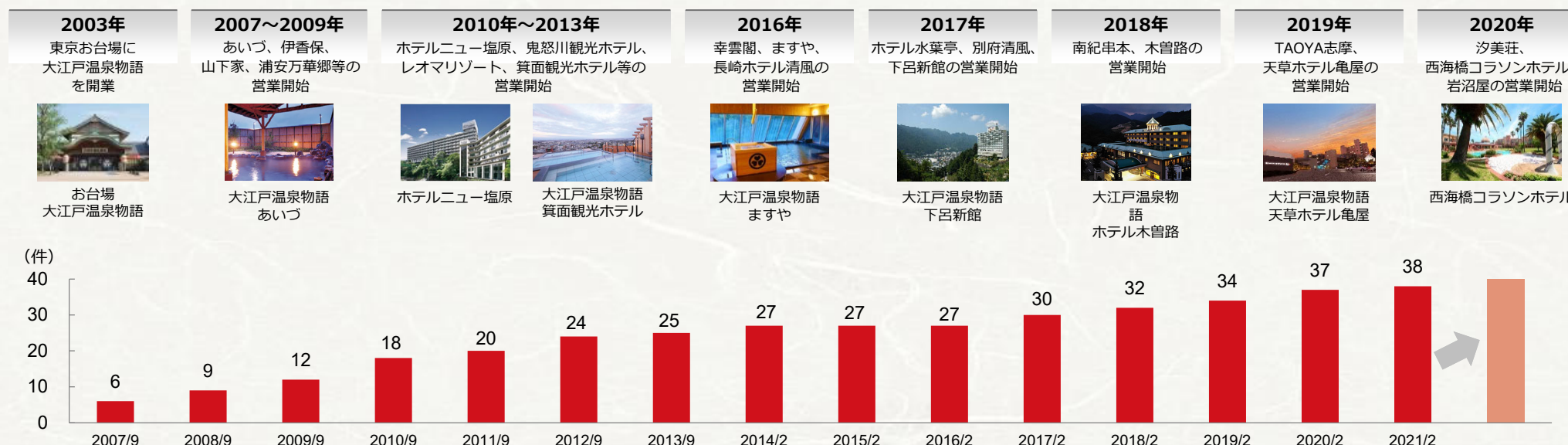
大江戸温泉物語グループは「いつでも、気軽に、何度でも。たくさんの笑顔が溢れる、温泉の賑わいを。」をキャッチフレーズとして、事業を行っており、お客様に高品質のサービスをお手頃な価格で提供し、温泉の開放感や賑わいを気軽に楽しんでいただくこと、全国各地の温泉・温浴関連施設を継続的に取得し、大江戸モデルを拡大運営することにより温泉旅館産業を活性化することを目指しています。

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	11,100百万円（2022年2月末現在）
本社所在地	東京都中央区銀座7丁目16番21号
設立年月日	2017年12月5日（創業2001年11月）
代表者	代表取締役 森田 満昌
従業員数	1,254人（2022年2月末現在） ※グループ合算の数値

業績・財務	連結売上高	24,761百万円
	連結総資産	69,272百万円
	連結純資産	16,695百万円（2022年2月期）※グループ合算の数値
事業内容	■ 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	

運営施設数の推移

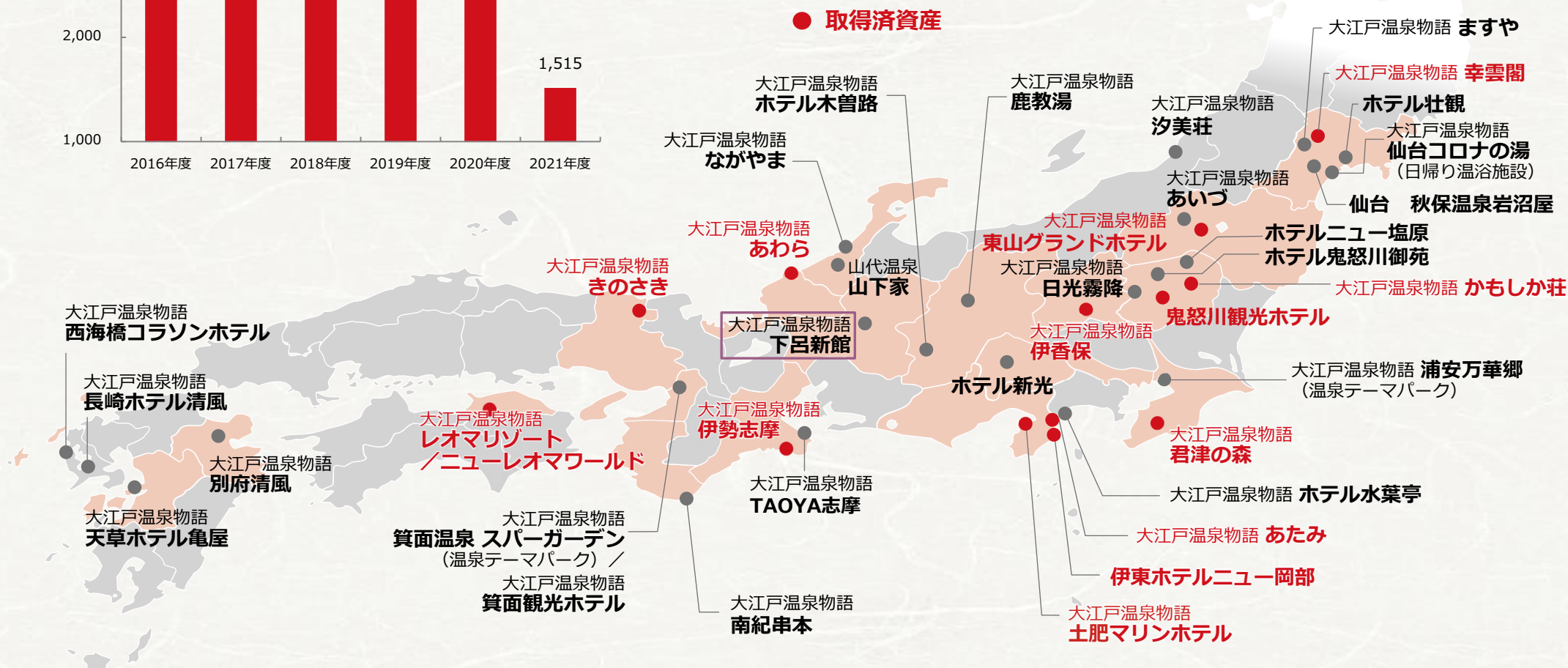


大江戸温泉物語グループについて②

■ 大江戸温泉物語グループの延べ宿泊者数の推移



🌸 大江戸温泉物語グループの運営する温泉・温浴関連施設



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



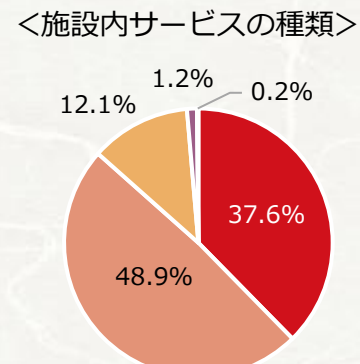
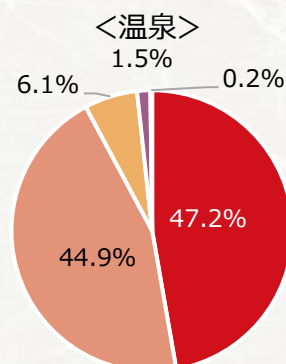
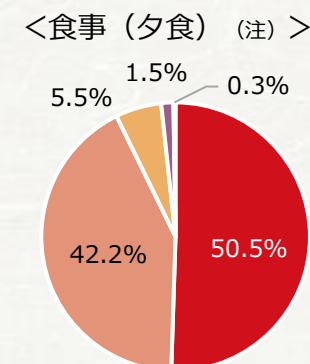
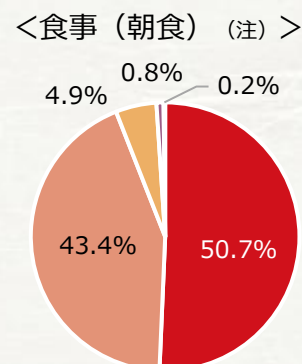
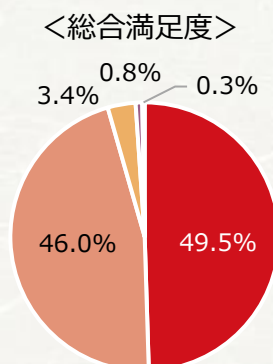
シニア層を中心とする
幅広い顧客層からの
継続的な支持



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の影響を受けるものの、高い顧客満足度を維持。

● 宿泊者アンケート (2021年11月30日～ 2022年5月31日)



■ 大変満足 ■ 満足 ■ どちらでもない ■ 不満 ■ 大変不満

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”～

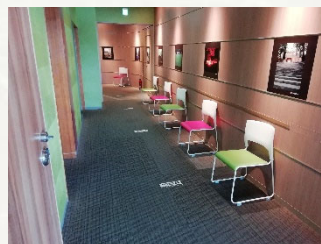
温泉旅は古くから日本人の癒しとして親しまれてきました。このような時代だからこそ、大江戸温泉物語グループは、ほっとひと息つける空間やサービスの提供を約束します。

- ・ 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

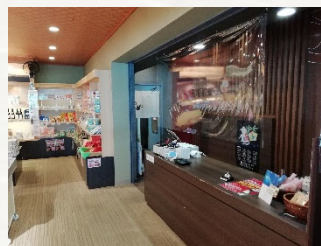


スリッパは袋に入れて保管

③ スタッフの“約束”

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

- ・ 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。

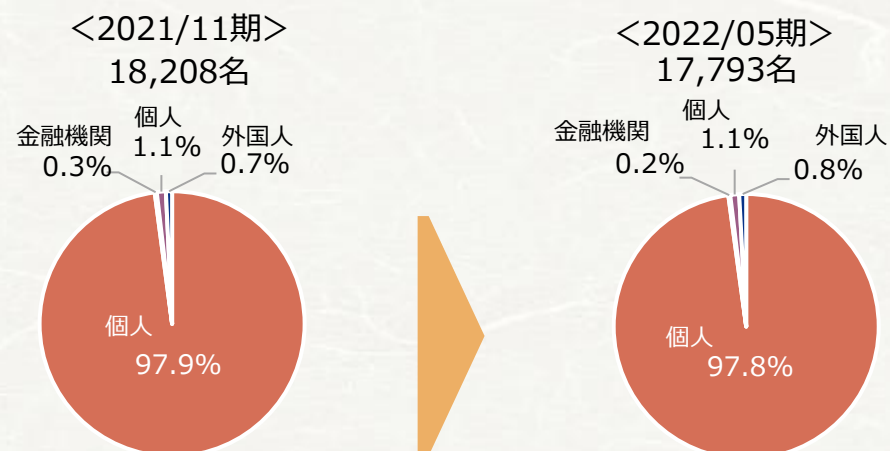
- ・ 来館・来場時の検温チェック、ヒアリングシートへの記入
- ・ 他のお客様がいらっしゃる場での咳やくしゃみエチケットのご協力、大声での歓談を控えることへのご理解 等



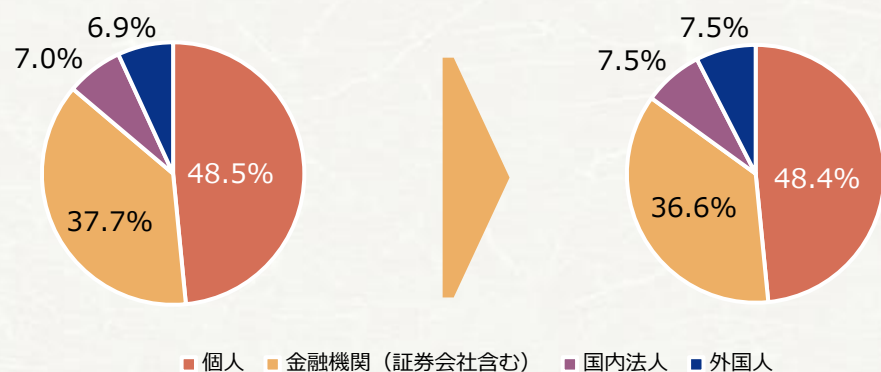
アルコール手指消毒を各所に設置

投資主情報

投資主数比率



投資口数比率

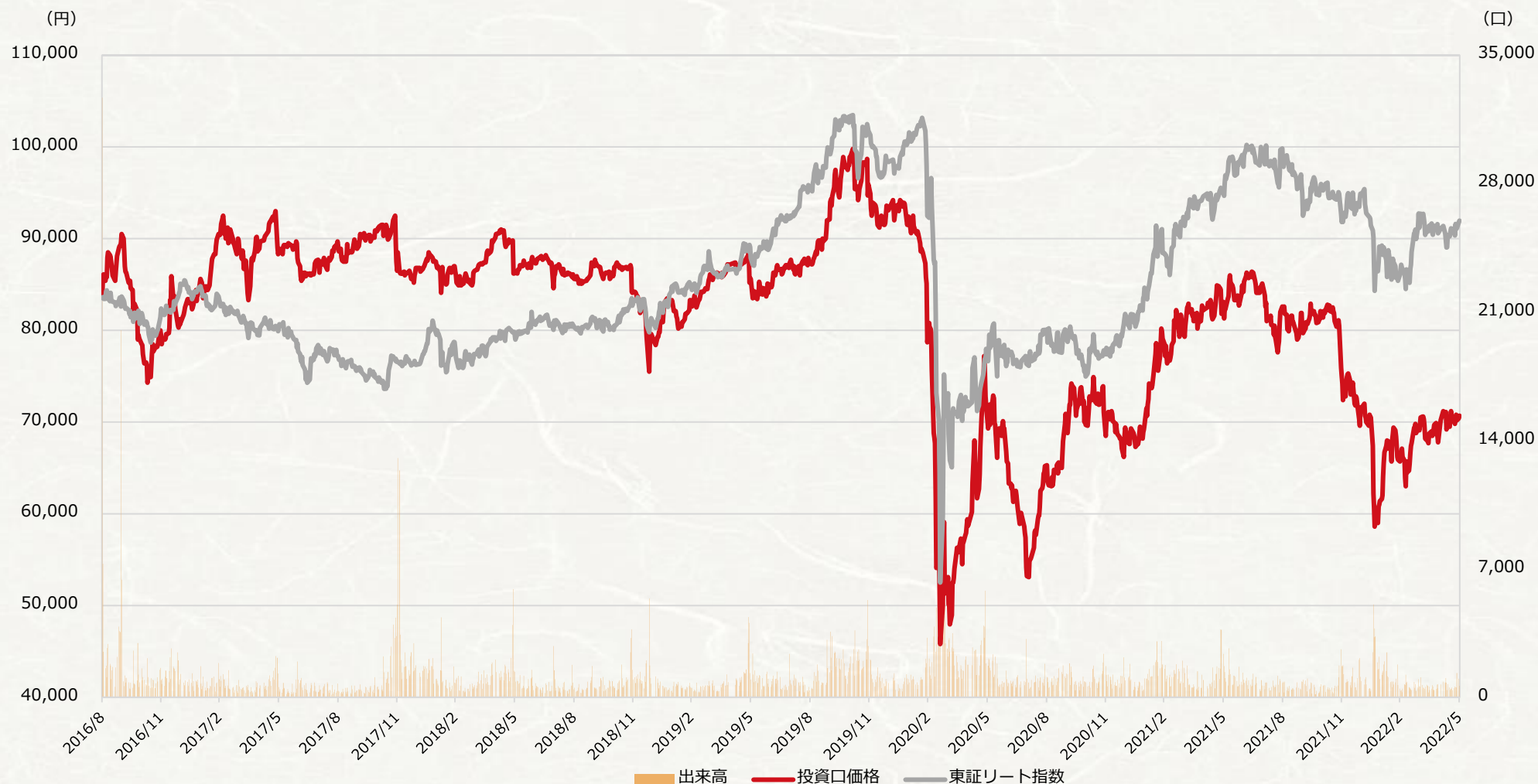


大口投資主

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)	30,809口	13.1%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	24,934口	10.6%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,605口	4.5%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	3.9%
5	個人	3,295口	1.4%
6	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,934口	1.2%
7	播州信用金庫	2,880口	1.2%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,852口	1.2%
9	米沢信用金庫	2,500口	1.1%
10	大阪商工信用金庫	2,000口	0.8%
合計 (発行済投資口総数 235,347口)		92,055口	39.1%

投資口価格の推移

🚩 投資口価格と東証REIT指数の相対比較／出来高の推移



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

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

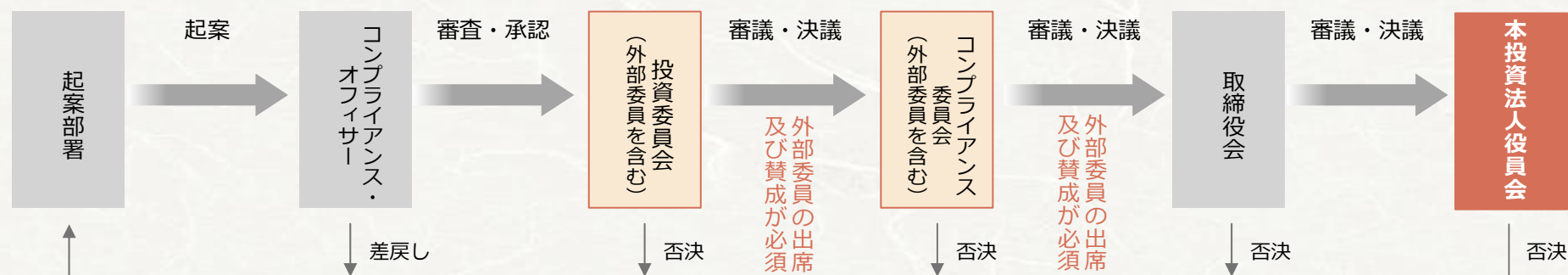
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

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)

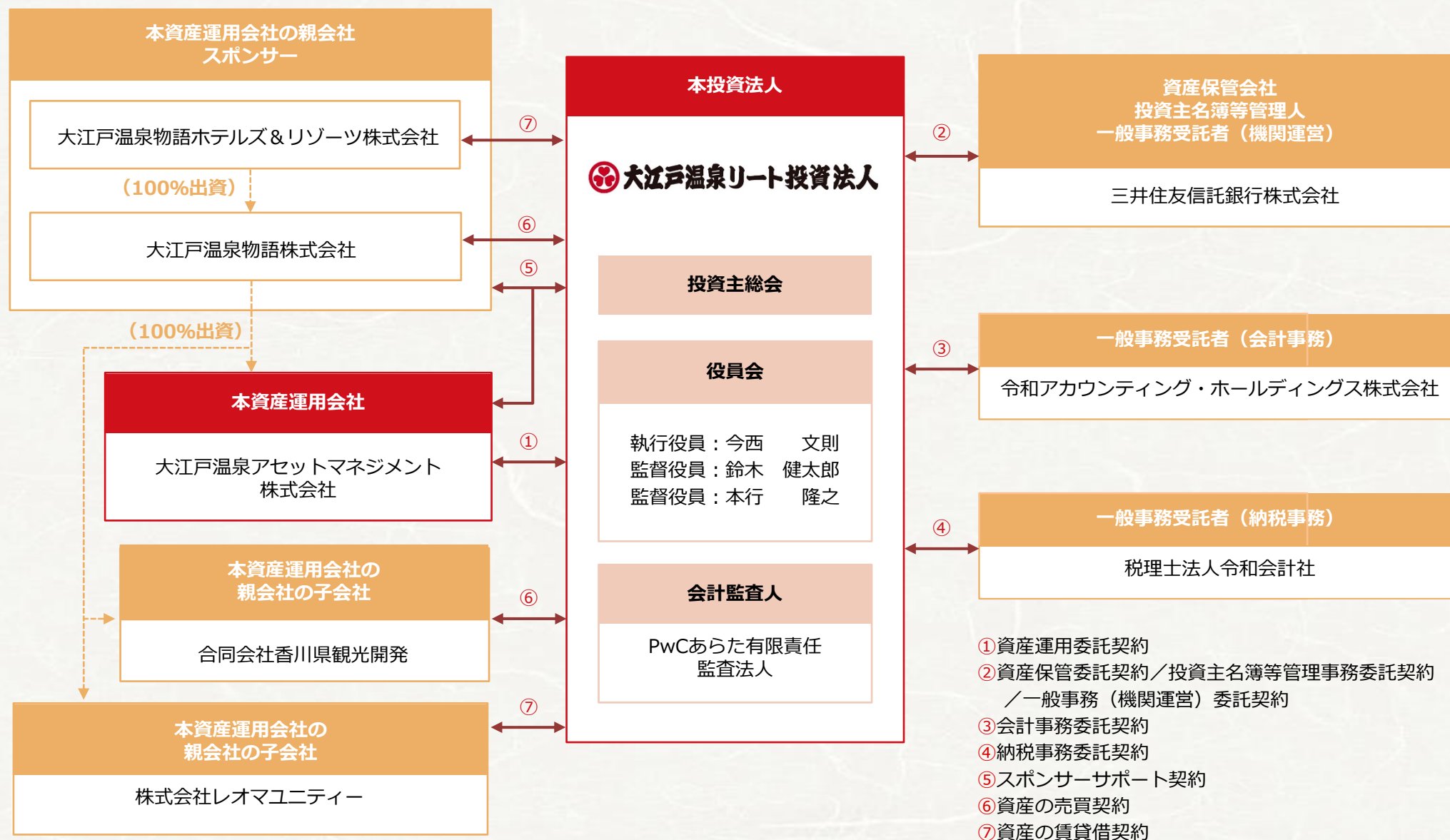
(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。

(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

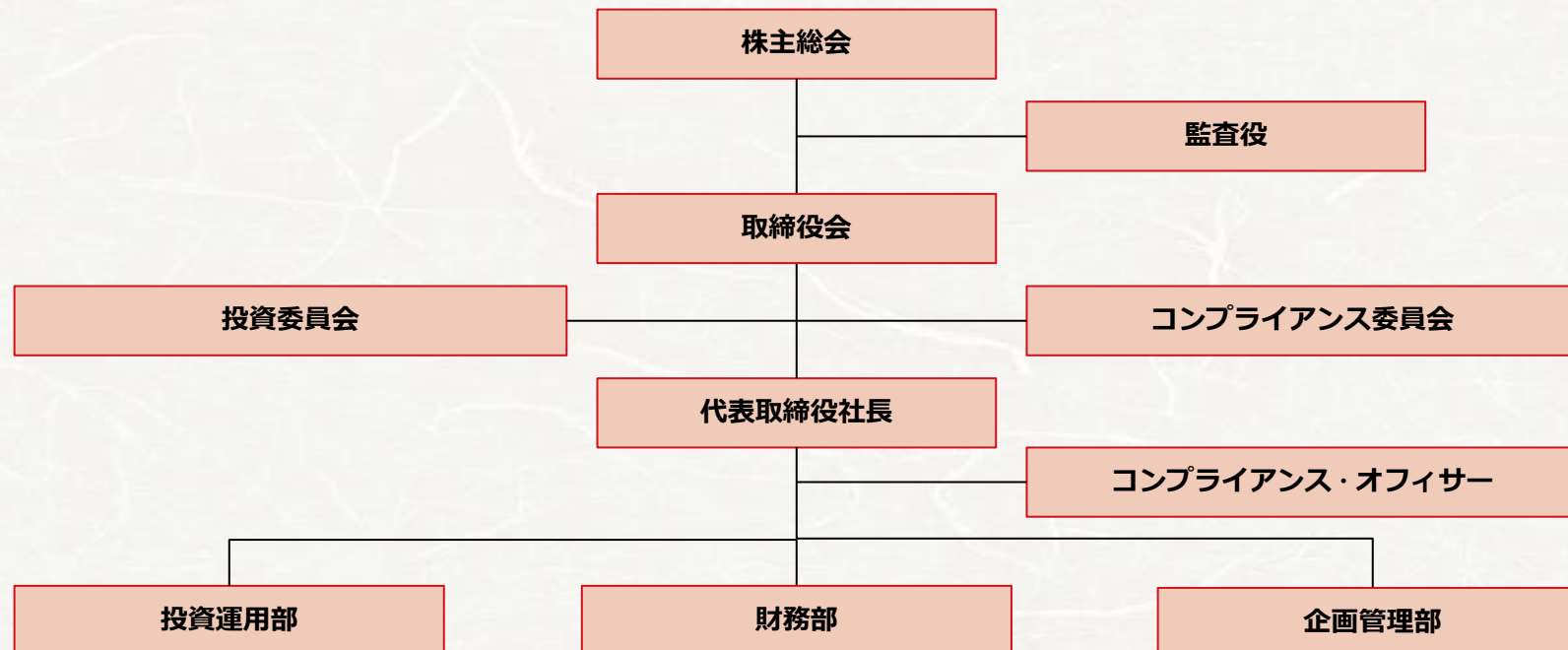


資産運用会社の概要

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) : 13名(2022年5月31日現在)

🦋 組織図



ディスクレーマー

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じではありません。

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。