外部成長：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

外部成長：アコモデーション施設を付加

余暇活用型施設にアコモデーション施設を付加することで投資機会の拡大を狙う

リスクリターン特性

中～高　＜ ＜ ＜ ＜ ＜ ＜　＞ ＞ ＞ ＞ ＞ ＞　低～中

余暇活用型施設（従来）
- リゾート施設
- 温浴施設
- アミューズメント
- 旅館
- ホテル

＋

アコモデーション施設（今回追加）
- 社員・学生寮
- 賃貸住宅
- サービスアパートメント シェアハウス
- 高齢者施設 住宅等

滞在期間

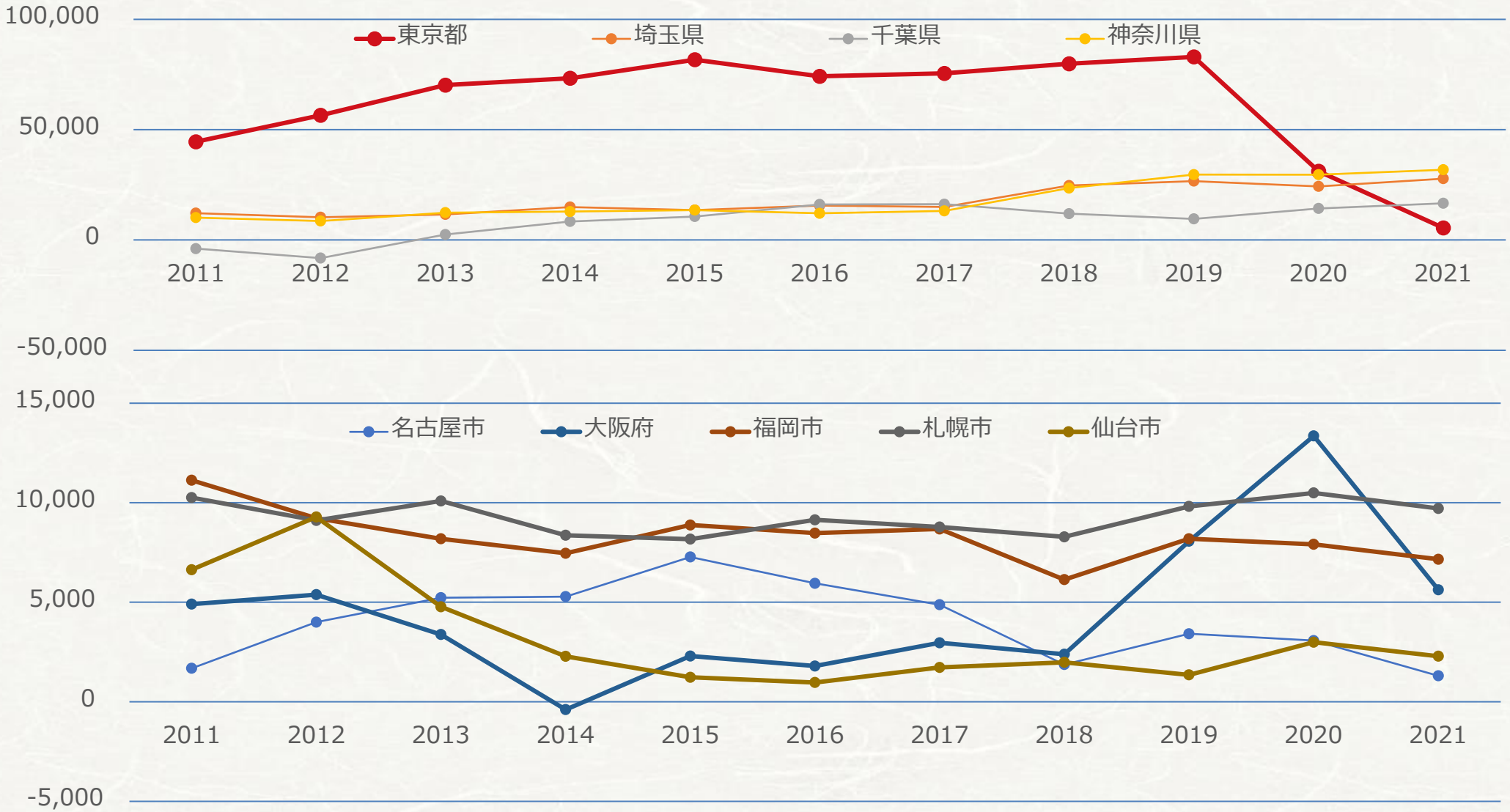
短　＜ ＜ ＜ ＜ ＜ ＜　＞ ＞ ＞ ＞ ＞ ＞　長

＜規約変更＞　※変更は下線部の追加です。
第12条（投資方針）
　旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいう。以下同じ。）及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）並びにアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下同じ。）とする。

AUM成長イメージ

※上記は2023年1月23日時点の目標であり、その実現を保証するものではありません。

外部成長：アコモデーション施設の環境

今後も安定的な運用が見込めるアコモデーション施設を付加することで安定性の向上を目指す。

大都市圏・政令指定都市の安定した転入超過数