



 **大江戸温泉リート投資法人**

2023/11期

**決算説明会資料**

2024年1月23日


(資産運用会社) アパ投資顧問株式会社

# 目次

**I. ハイライト** 2

**II. 決算報告** 21

**III. Appendix** 26



**Appendix**



ポートフォリオデータ	27
大江戸温泉物語施設の賃料体系	39
財務指標	42
貸借対照表	43
損益計算書	44
投資主情報	45
投資口価格の推移	46
投資法人の概要	47
資産運用会社の概要	48
ガバナンス体制	49



# I. ハイライト



# ハイライト

2023年11月期 実績	2024年5月期 予想	2024年11月期 予想
<p> 1口当たり分配金</p>		
<p>2023/9/25予想：1,431円</p> <p><b>実績：1,464円</b></p> <p>予想比：+2.3% (+33円)</p>	<p>2023/9/25予想：1,502円</p> <p><b>予想：1,490円</b></p> <p>予想比：-0.7% (-12円)</p>	<p><b>予想：1,672円</b></p> <p>前期予想比：+12.2% (+182円)</p>
<p> 分配金増減要因</p>		
<p><u>(予想比)</u></p> <p>保険金収入 +18円 (レオマリゾート等)</p> <p>減価償却費減少等 +11円</p>	<p><u>(予想比)</u></p> <p>変動賃料減少 -17円</p> <p>減価償却費減少等 +15円</p> <p>販管費増加 -13円</p>	<p><u>(前期予想比)</u></p> <p>変動賃料増加 +23円</p> <p>減価償却費増加 -22円</p> <p>固都税の増加等 -12円</p> <p>販管費減少(総会) +25円</p> <p>借換コスト減少等 +166円</p>

## ハイライト：23年11月期

スポンサー 変更	<p>アパグループが大江戸温泉物語グループから資産運用会社の株式100%を取得</p> <p>アパグループが大江戸温泉物語(株)の保有する本投資法人の投資口を取得</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>アパグループによるスポンサーサポート</li> <li>投資運用方針は維持</li> <li>資産運用会社の運用体制の継続</li> </ul>
-------------	---	---

	重点施策	結果
外部成長	<u>アコモデーション施設の取得</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4物件約49億円のレジを取得</li> </ul>
財務戦略	<u>レンダーフォーメーションの再構築</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規借入の実行と新規レンダーの招聘</li> </ul>
内部成長	<u>大江戸温泉物件の変動賃料増加</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リート所有物件の運営実績向上</li> </ul>
テナント 概況	<u>大江戸温泉物語グループの業績向上</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料の回復</li> </ul>
その他	<u>ESG</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>21世紀金融行動原則への署名</li> <li>エネルギー削減目標の設定</li> </ul>

## ハイライト：アパホールディングスの概要

商号	アパホールディングス株式会社	代表者	元谷 一志
資本金	9,000万円（2023年11月末）	従業員数	4,469名（2023年4月1日現在、連結）
本店所在地	東京都港区赤坂三丁目2-3	業績・財務 (2022年11月期)	連結売上高 1,382億円 連結経常利益 353億円
創業日	1971年5月	事業内容	総合都市開発事業、総合建設業、ホテル・レストラン・リゾート施設運営、総合不動産業、金融事業

- ✓ アパグループはホテルネットワークとして全国最大の756ホテル115,124室（建築・設計中、海外、FC、アパ直参画ホテルを含む）を展開
- ✓ 2010年4月にスタートした「SUMMIT 5（頂上戦略）」を継承し、2022年4月より新たな5ヶ年計画「AIM5～APA Innovative Movement」を始動
- ✓ アフターコロナにおけるニーズの変化やDX化の波を捉えながら、国内で圧倒的なNo.1ホテルチェーンとなるべく、2027年3月末までにアパホテルネットワークとして15万室展開を目指す。

※ホテル数、部屋数は2023年11月末時点

# ハイライト：スポンサー変更



## 概要

### ✓メインスポンサーの交代

アパグループが、大江戸温泉物語グループから資産運用会社の株式100%を取得

### ✓セムボート出資

アパグループが、大江戸温泉物語グループから本投資法人の投資口を取得

### ✓アパグループによるスポンサーサポート

保有物件の優先交渉権の付与、ブリッジ機能、売却物件・マーケット情報の提供等

### ✓投資運用方針は維持

本投資法人の投資対象（余暇活用型施設とアコモデーション施設）に変更はなし  
大江戸温泉物語グループとのサポート契約は優先交渉権及び商標使用など一部継続

### ✓資産運用会社の運用体制の継続

### ✓資産運用会社の商号変更

### ✓テナントとして的大江戸温泉物語グループとの覚書の締結

5年間解約・条件変更不可

## アパグループとの連携により以下のことが期待できる

### ✓財務戦略

取引金融機関の拡大、調達条件の改善

### ✓外部成長

ウェアハウジング機能・ネットワークの活用

### ✓内部成長

ホテルオペレーター機能の提供等

## ハイライト：23年11月期 外部成長

### 🦋 新規取得



	エルプレイス宮崎台	JMRLレジデンス新大阪	K.緑地	フィール白山公園 ・新潟白山公園ビル	合計
所在地	神奈川県川崎市宮前区	大阪府大阪市東淀川区	大阪府吹田市千里山	新潟市中央区	—
用途	共同住宅	共同住宅・車庫・事務所	共同住宅	共同住宅・事務所	—
取得予定日	2023年9月28日	2023年9月28日	2023年9月28日	2023年9月28日	—
取得予定価格	1,053百万円	1,255百万円	990百万円	1,600百万円	4,898百万円
鑑定評価額	1,120百万円	1,340百万円	1,030百万円	1,610百万円	5,100百万円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.5%	4.5%	5.2%	4.7%



## ハイライト：23年11月期 外部成長

### 🦋 取得前後のポートフォリオの変化

- ✓ アコモデーション施設の新規取得により、取得価格総額は360億円に増加
- ✓ アコモデーション施設取得によるアセットタイプの分散
- ✓ シングルテナントからの脱却

	本件取得前		新規取得		本件取得後
物件数	11	➡	4	➡	15
取得価格	311億円		49億円		360億円
アコモデーション比率	0%		100%		14%
鑑定評価額	336億円		51億円		387億円
NOI利回り	6.7%		4.8%		6.5%
償却後NOI利回り	4.0%		4.1%		4.1%

(※) 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。また、本件取得前のNOIに関する数値は、固定賃料減額期間が2023年2月末で終了したことにとまない、当該減額終了後の固定賃料に基づく数値を記載しています。

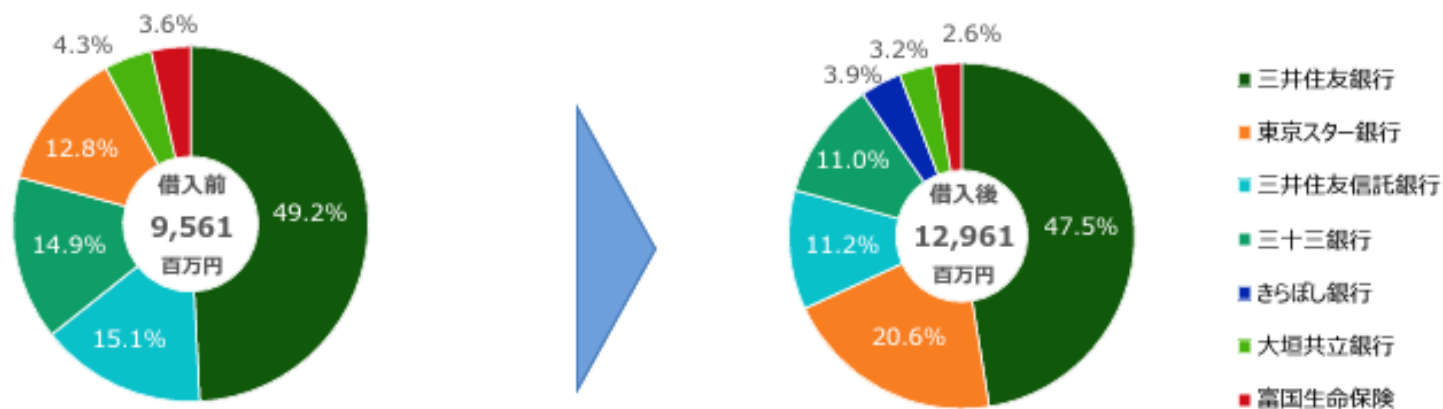
# ハイライト：23年11月期 財務戦略

## ❁ 資金調達概要

- ✓ 新規借入総額34億円、借入期間は3年
- ✓ LTV（帳簿価格ベース）は30%（23/5期）→36.5%（本件借入後）
- ✓ きらぼし銀行がシンジケート団に新規参入

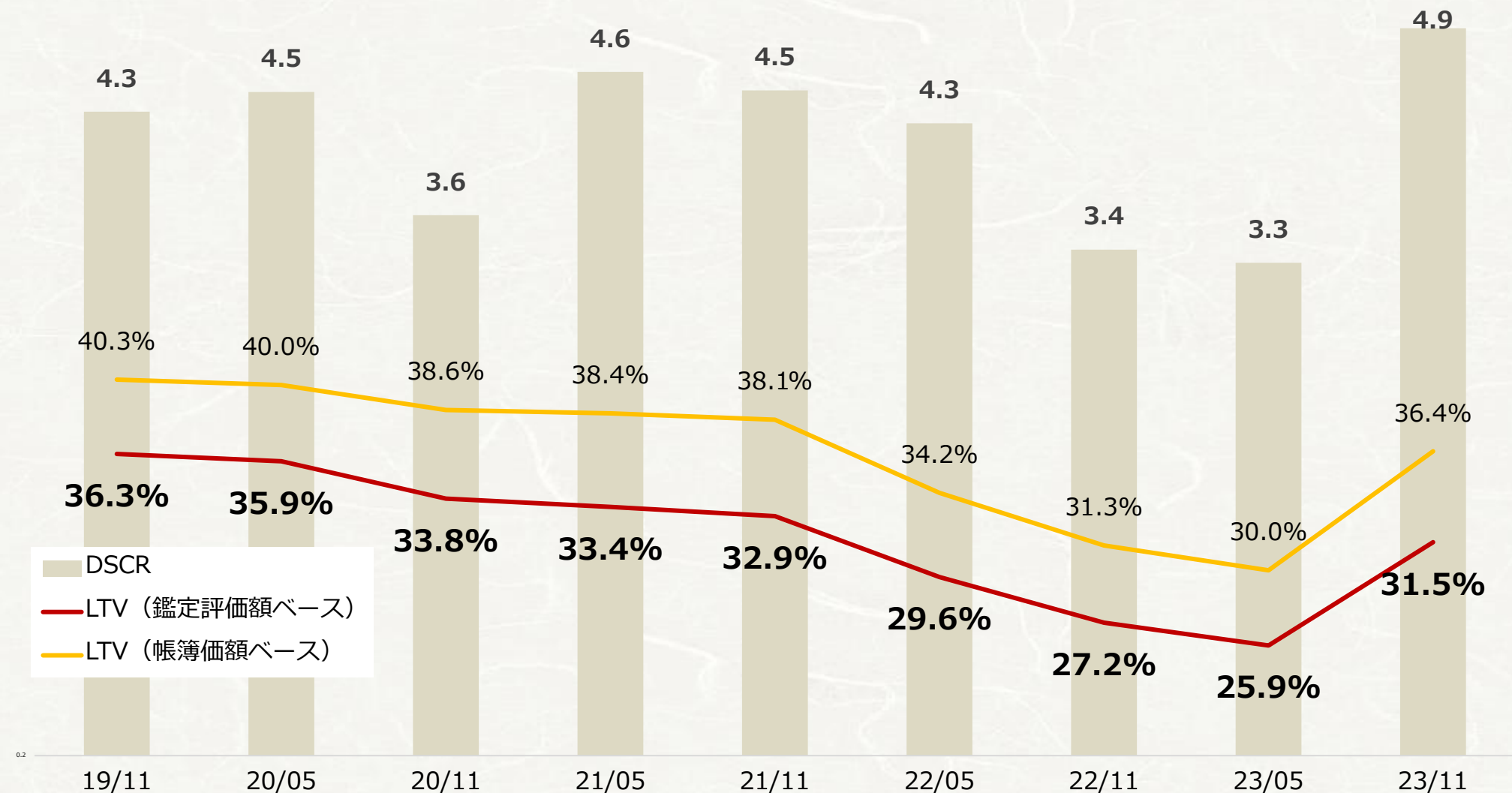
	本件借入前	本件借入	本件借入後
取引数	6	3※	7
借入残高	96億円	34億円	130億円
LTV（帳簿価格ベース）	30% 23/5期	-	36.5%
借入残存期間	0.5年	3年	1.2年

（※）三井住友銀行、東京スター銀行、きらぼし銀行（新規参入）



# ハイライト：23年11月期 財務戦略

## 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。

# ハイライト：23年11月期 内部成長

## 運営実績

### 余暇活用型施設

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11期 累計	増減
客室稼働率	79.7%	61.9%	72.5%	86.4%	70.8%	72.8%	67.0%	67.7%	81.3%	77.5%	81.9%	83.9%	75.3%	72.3%	76.5%	+4.2%
ADR (円)	33,211	32,083	27,469	32,882	30,302	33,532	26,185	35,399	49,727	29,595	30,535	32,561	33,033	31,662	34,301	+2,639
RevPAR (円)	26,469	19,859	19,915	28,410	21,453	24,411	17,543	23,965	40,428	22,936	25,008	27,318	24,873	22,891	26,240	+3,349
売上高 (百万円)	1,083	811	751	1,185	866	1,009	719	983	1,604	904	1,026	1,085	12,032	5,572	6,324	+751

### アコモデーション施設

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11期 期中平均	増減
稼働率											95.1%	95.5%	95.3%	-	95.3%	-
賃料単価 (円)											6,792	6,800	6,796	-	6,796	-

## 23年11月期実績と24年5月期・11月期予想

(千円)

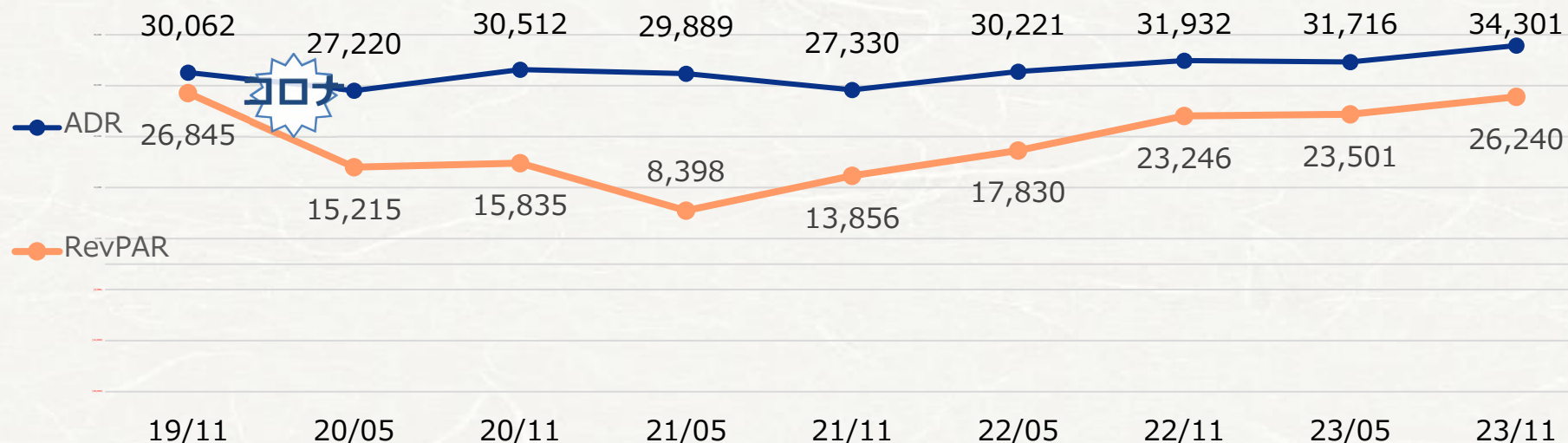
	余暇活用型施設	23年11月期 実績			24年05月期 予想			24年11月期 予想		
		固定賃料	変動賃料	合計	固定	変動	合計	固定	変動	合計
S001	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314,741	0	314,741	314,741	7,760	322,501	314,741	8,062	322,803
S002	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108,056	5,925	113,981	95,623	7,731	103,354	95,623	7,867	103,490
S003	伊東ホテルニュー岡部	73,781	0	73,781	73,781	9,343	83,124	73,781	9,962	83,743
S004	大江戸温泉物語 あたみ	93,716	5,312	99,028	93,716	6,676	100,392	93,716	7,440	101,156
S005	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54,589	5,422	60,011	54,589	6,197	60,786	54,589	6,396	60,985
S006	大江戸温泉物語 あわら	65,778	0	65,778	65,778	0	65,778	65,778	0	65,778
S008	大江戸温泉物語 伊香保	36,759	0	36,759	36,759	4,810	41,569	36,759	5,099	41,858
S009	大江戸温泉物語 君津の森	24,590	0	24,590	24,590	0	24,590	24,590	2,374	26,965
S011	大江戸温泉物語 幸雲閣	42,103	0	42,103	42,103	4,186	46,289	42,103	4,405	46,508
S012	鬼怒川観光ホテル	174,418	0	174,418	148,241	0	148,241	148,241	0	148,241
S014	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51,791	0	51,791	51,791	5,907	57,698	51,791	6,642	58,433
	合計	1,040,325	16,660	1,056,985	1,001,714	52,610	1,054,324	1,001,714	58,248	1,059,962

	アコモデーション施設	23年11月期 実績		24年05月期 予想		24年11月期 予想	
		平均 稼働率	平均 賃料単価(円)	平均 稼働率	平均 賃料単価(円)	稼働率	平均 賃料単価(円)
A001	エルブレイス宮崎台	100.0%	7,340	100.0%	7,340	100.0%	7,340
A002	JMRレジデンス新大阪 (事務所)	100.0%	10,426	100.0%	10,426	100.0%	10,426
	JMRレジデンス新大阪 (住宅)	97.8%	7,123	95.5%	7,298	94.3%	7,326
A003	K.緑地	100.0%	6,484	100.0%	6,484	100.0%	6,484
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル (事務所)	92.9%	7,297	92.9%	7,297	92.9%	7,297
	フィール白山公園・新潟白山公園ビル (住宅)	88.1%	6,150	92.3%	6,200	94.3%	6,192
	合計	95.3%	6,796	96.0%	6,837	96.3%	6,836

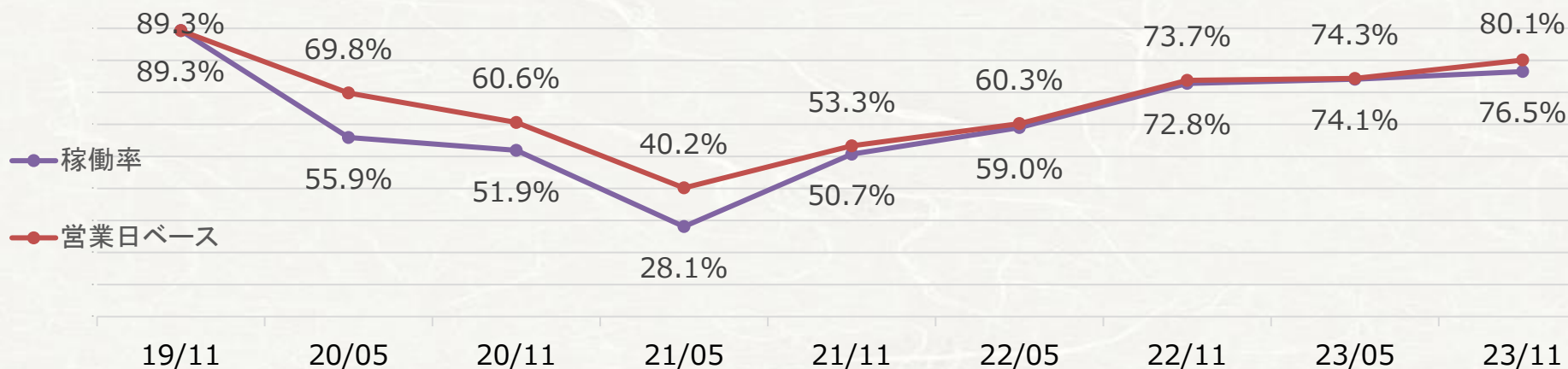
# ハイライト：23年11月期 内部成長

■ マーケットの回復基調により各種指標はコロナ前に近づく

## ADR/RevPAR/HPR

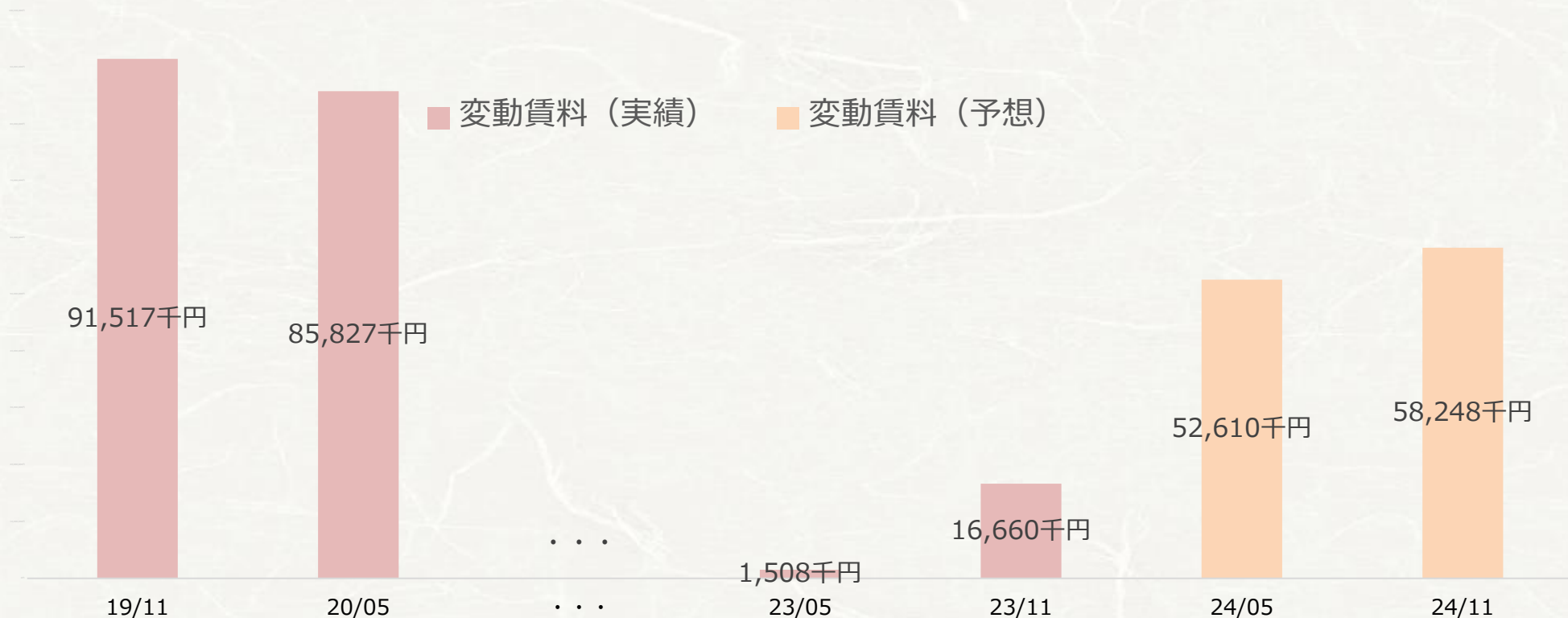


## 客室稼働率



# ハイライト：23年11月期 内部成長

## 🔴 変動賃料の推移



(注1) 19/11期と20/05期の物件数は14物件

(注2) 変動賃料予想値は、テナントから入手した実績および事業計画に基づいて、AM会社独自に算出した値であり、その実現を保証するものではありません。

## ハイライト：23年11月期 その他

### ESG

#### 2023年6月 21世紀金融行動原則への署名

持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、環境省が提唱する「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」の考え方に、本資産運用会社として賛同し、署名。

#### 2023年8月 エネルギー削減目標を策定

電力使用量、燃料使用量、上水及び廃棄物排出量を2030年度（2030.4.1-2031.3.31）までに原単位で2018年度（2018.4.1-2019.3.31）比10%削減

## ハイライト：24年5月期以降

	戦略
財務戦略	短期 ・ レンダーフォーメーションの再構築（2月／5月のリファイナンス） 中期 ・ 無担保化/デットコスト削減/格付け
外部成長	短期 ・ 運用会社の独自のネットワークに加えアパグループのネットワークの活用 ・ アパグループのウェアハウジング機能の活用 中期 ・ アパグループ保有物件から本格取得
内部成長	短期 ・ 大江戸温泉物語グループの業績回復による変動賃料増加 中期 ・ 大江戸温泉物語施設のバリューアップ工事の実施に伴う変動賃料増加
ESG	短期 ・ 個別物件の環境認証取得 中期 ・ GRESBBへの参加検討



## ハイライト：24年5月期以降 外部成長

### 短期

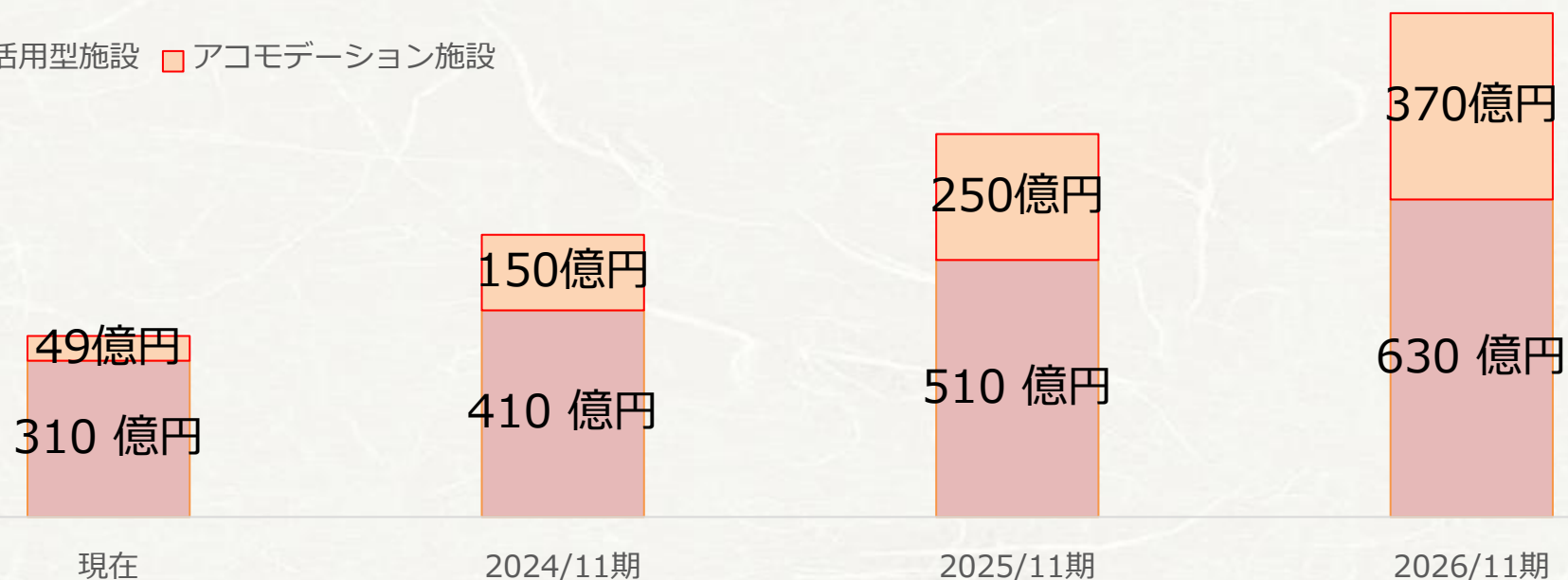
- 運用会社の独自のネットワークに加えアパグループのネットワークの活用
- アパグループのウェアハウジング機能の活用

### 中期

- アパグループ保有物件から本格取得

### AUM成長イメージ

■ 余暇活用型施設 □ アコモデーション施設



(注) 将来の物件取得について決定しているものではなく、またその具体的な予定もありません。

# ハイライト：24年5月期以降 内部成長（余暇活用型施設）



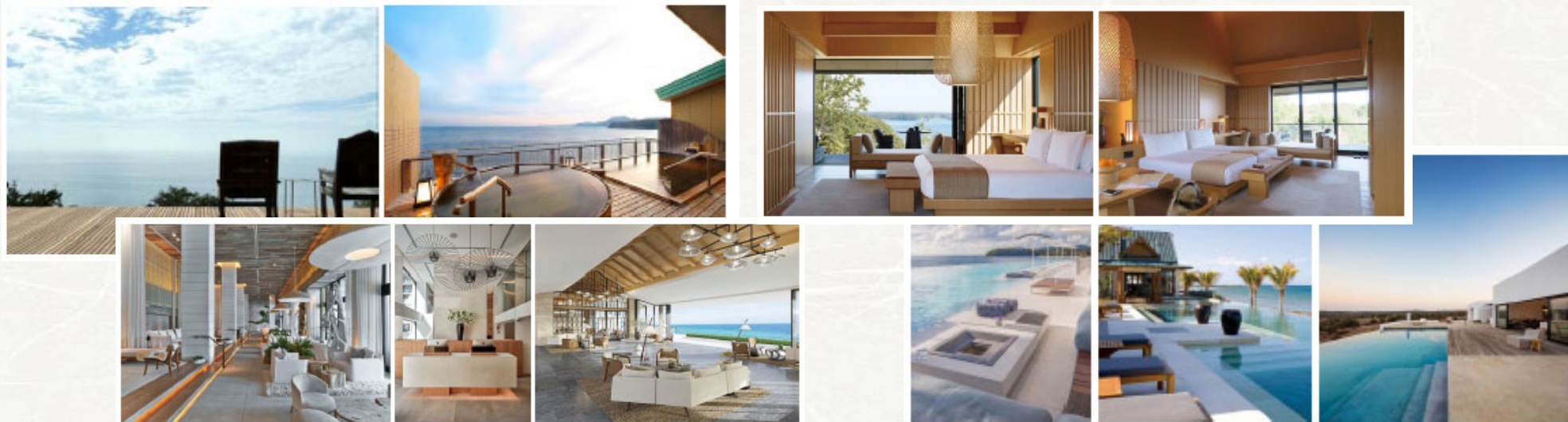
既存施設5物件について大江戸温泉プレミアムへのバリューアップ工事を実施

		スタンダードシリーズ	プレミアムシリーズ
		お値ごろ温泉宿（リニューアルなし）	モダンな温泉宿（リニューアル有）
分類	項目	平日宿泊料金 ¥8,000～¥13,000	平日宿泊料金 ¥13,000～¥18,000
サービス	接待感	ご自身で楽しむ、気を使わない	同スタンダード
	雰囲気	ワイワイ、ガヤガヤ感、混雑している	同スタンダード+リニューアル、清潔さ
	接客程度	最少接遇「過度・高度の接客、サービスなし」	同スタンダード
	コンテンツ	まんが、卓球、カラオケ、癒し、あんま王	同スタンダード+無料ラウンジ、無料あんま王
料理	メニュー	大江戸バイキング（ステーキ、天ぷら、寿司、のっけ丼）	同左+ローストビーフ等、ハーゲンダッツ
Key Word		賑やか・楽しい・普段使い	キレイ、清潔、リニューアル

	ADR		工事項目
	2020年 実績	2027年 想定	
大江戸温泉物語伊勢志摩 工事予定期間：2024年3月～6月	32,855円	41,452円	ラウンジ・オーシャンテラス新設 露天風呂増設 レストラン・客室：リニューアル
鬼怒川観光ホテル 工事予定期間：2024年3月～7月	30,039円	38,479円	大浴場・客室：リニューアル プレミアムロビーラウンジ新設
伊東ホテルニュー岡部 工事予定期間：2025年以降	28,484円	40,152円	レストラン・売店：リニューアル フロントロビー：ラウンジ新設 客室：和ベッド化
大江戸温泉物語 あたみ 工事予定期間：2024年4月～7月	33,229円	45,248円	レストラン・客室：リニューアル 大浴場：リノベーション フロントロビー：ラウンジ新設
大江戸温泉物語 伊香保 工事予定期間：2025年以降	30,291円	39,392円	大浴場：リニューアル レストラン：フルリノベーション フロントロビー：ラウンジ新設

# ハイライト：24年5月期以降 内部成長（バリューアップ工事）

## 大江戸温泉物語PREMIUM伊勢志摩 イメージ図



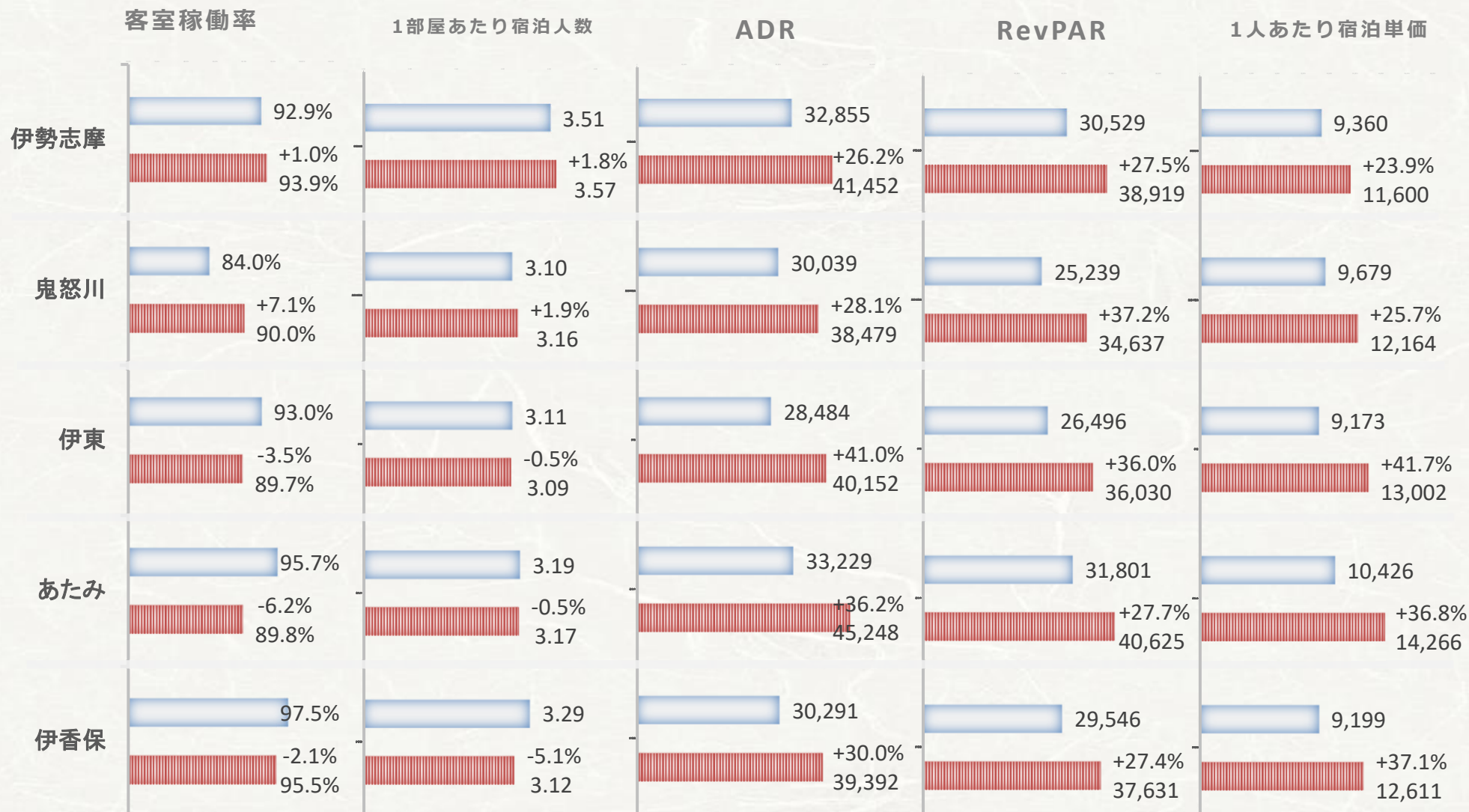
## 大江戸温泉物語PREMIUM鬼怒川観光 イメージ図



# ハイライト：24年5月期以降 内部成長

## 保有物件のバリューアップ工事

■ 2020年2月期 ■ 2027年2月期

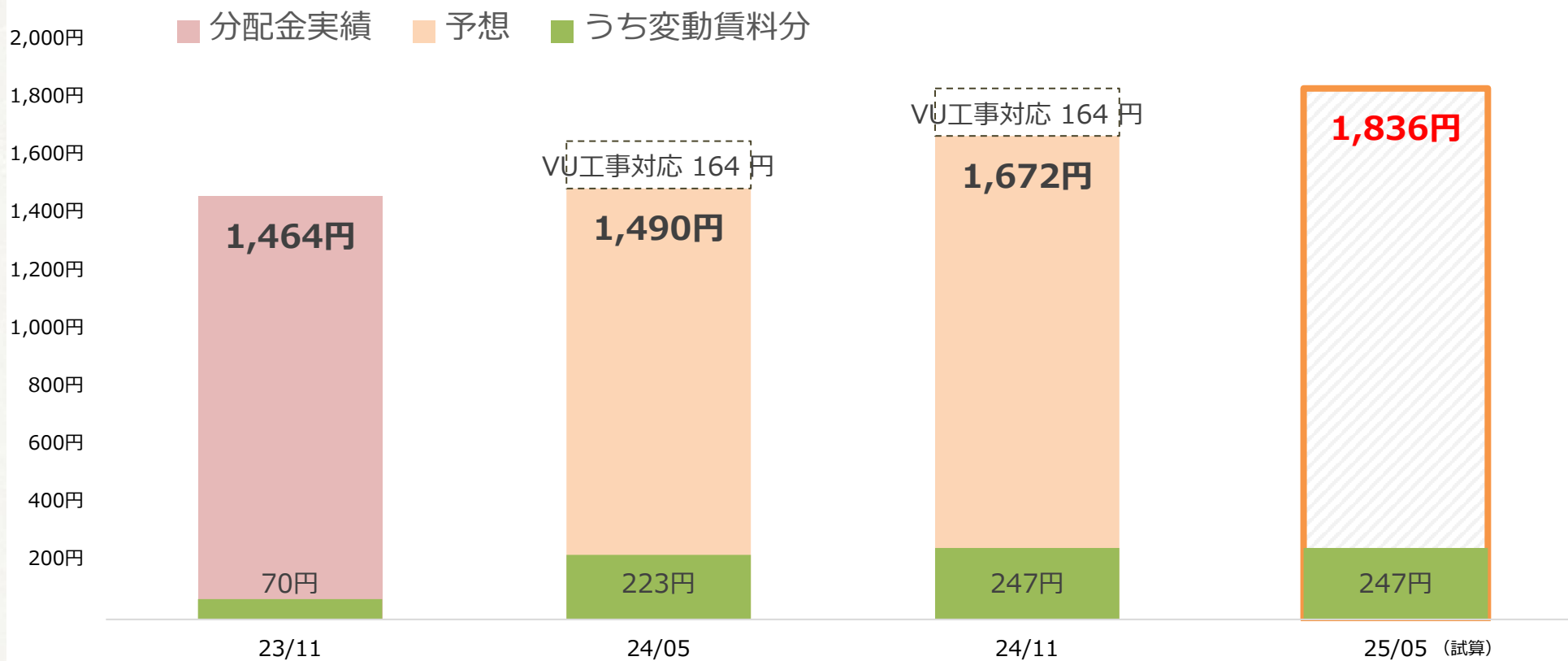


(注) テナントから入手したテナントの決算期における事業計画をもとにAM会社独自に算出した値であり、その実現を保証するものではありません。

# ハイライト：今後の分配金推移（試算ベース）

## 変動賃料増加に伴う分配金の推移

変動賃料	バリューアップ工事対応
23/11期：16百万円（70円/口） 24/05期：52百万円（223円/口） 24/11期：58百万円（247円/口） 25/05期：58百万円（247円/口） 試算値	鬼怒川観光・伊勢志摩の固定賃料一時減額 工事期間：24/3月-6,7月 24/05期：-38百万円（-164円/口） 24/11期：-38百万円（-164円/口）



(注1) 変動賃料予想値は、テナントから入手した実績および事業計画に基づいて、AM会社独自に算出した値であり、その実現を保証するものではありません。

(注2) 25/05期以降の分配金は、24/11期の変動賃料水準にVU工事対応の影響だけを加味して試算値です。



## Ⅱ.決算報告



## 2023/11期

(千円)

項目	2023/05期		2023/11期		前期比	2023/11期 (2023/9/25予想)	予想比
営業収益	構成割合	1,221,530	構成割合	1,202,665	-18,864	1,197,796	+4,869
賃貸事業収入	99.0%	900,964	99.5%	1,196,325	+295,360	1,195,970	+354
その他賃貸事業収入	1.0%	9,109	0.5%	6,340	-2,769	1,825	+4,514
賃貸事業損益		381,352		670,920	+289,568	664,059	+6,861
不動産等売却益		311,456		-	-311,456	0	+0
営業利益		523,856		516,465	-7,391	509,216	+7,248
経常利益		349,858		342,442	-7,415	334,666	+7,776
当期純利益		349,041		341,530	-7,510	333,666	+7,864
利益超過分配金総額		-9,178		3,059	+12,238	3,059	+0
分配金総額		339,841		344,548	+4,706	336,781	+7,766
発行済投資口数(口)		235,347		235,347	+0	235,347	+0
1口当たり分配金(円)		1,444		1,464	+20	1,431	+33
(うち1口当たり利益超過分配金)		-39		13	+52	13	+0
1口当たりFFO(円)		1,927		3,229	+1,302	3,202	+27
NOI		797,371		1,089,398	292,027	1,084,122	5,276
減価償却費		416,019		418,477	2,458	420,063	-1,585
資本的支出		138,820		144,657	5,837	156,000	-11,342

## 主な変動要因(予想比)

	(千円)
保険金収入	+4,270
減価償却費減少他	+2,590
<b>賃貸事業損益</b>	<b>+6,861</b>
販管費の減少(IR関連等)	+386
<b>営業利益</b>	<b>+7,248</b>
営業外費用減少(支払利息等)	+527
<b>経常利益</b>	<b>+7,776</b>

## 主な変動要因(前期比)

	(千円)
固定賃料増額(賃料減額解消)	+232,799
変動賃料増額	+15,151
アコモ施設増加(2ヶ月寄与)	+38,052
固都税減少他(23/5期きのさき売却分)	+3,564
<b>賃貸事業損益</b>	<b>+289,568</b>
販管費の減少(前期投資主総会開催・控除対象外消費税等)	+14,495
不動産等売却益(23/5期きのさき(共有持70%))	-311,456
<b>営業利益</b>	<b>-7,391</b>
営業外収益の増加(除斥期間未払配当等)	+1,014
営業外費用の増加(アレンジメントフィー等)	-1,038
<b>経常利益</b>	<b>-7,415</b>

## 主な財務指標等

	(百万円)
総資産額	35,426
有利子負債額	12,888
負債総額	14,459
純資産額	20,967
LTV(帳簿価額ベース)	36.4%
1口当たりNAV	112,187円

## 2024/05期:業績予想

(千円)

項目	2023/11期 (実績)	2024/05期 (予想)	前期比	2024/05期 (2023/9/25予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,202,665	構成割合 1,293,590	+90,924	1,294,703	-1,113
賃貸事業収入	99.5% 1,196,325	99.7% 1,289,351	+93,026	1,290,440	-1,089
その他賃貸事業収入	0.5% 6,340	0.3% 4,239	-2,101	4,262	-23
賃貸事業損益	670,920	730,061	+59,140	730,465	-404
不動産等売却益	0	0	+0	0	+0
営業利益	516,465	560,035	+43,569	563,530	-3,495
経常利益	342,442	348,711	+6,268	351,608	-2,897
当期純利益	341,530	347,711	+6,180	350,608	-2,897
利益超過分配金総額	3,059	3,059	+0	3,059	+0
分配金総額	344,548	350,667	+6,119	353,491	-2,824
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	+235,347	235,347	+0
1口当たり分配金 (円)	1,464	1,490	+26	1,502	-12
(うち1口当たり利益超過分配金)	13	13	+0	13	+0
1口当たりFFO (円)	3,229	3,298	+69	3,320	-22
NOI	1,089,398	1,158,748	69,349	1,161,401	-2,653
減価償却費	418,477	428,686	10,208	430,936	-2,249
資本的支出	144,657	165,940	21,282	156,000	9,940

## 主な変動要因 (予想比)

(千円)

変動賃料減少 (君津他)	-4,070
減価償却費減少他	+3,665

## 賃貸事業損益

-404

販管費(BELS認証他)増加	-3,091
----------------	--------

## 営業利益

-3,495

支払利息減少他	+597
---------	------

## 経常利益

-2,897

## 主な変動要因 (前期比)

(千円)

固定賃料減少(伊勢志摩・観光リニューアル)	-38,609
変動賃料増加	+35,949
アコモ施設増加 (6ヶ月寄与)	+66,271
減価償却費他増加	-4,471

## 賃貸事業損益

+59,140

販管費増加 (運用報酬 I・投資主総会開催他)	-15,570
-------------------------	---------

## 営業利益

+43,569

除斥期間未払配当金他	-1,308
新規借入コストの増加他	-35,992

## 経常利益

+6,268

## 主な財務指標等

(百万円)

総資産額	35,303
有利子負債額	12,731
負債総額	14,329
純資産額	20,973
LTV (帳簿価額ベース)	36.0%



## 2024/11期:業績予想

(千円)

項目	2024/05期 (予想)		2024/11期 (予想)		前期比
営業収益	構成割合	1,293,590	構成割合	1,300,274	+6,684
賃貸事業収入	99.7%	1,289,351	99.7%	1,296,027	+6,676
その他賃貸事業収入	0.3%	4,239	0.3%	4,246	+7
賃貸事業損益		730,061		727,401	-2,659
不動産等売却益		0		0	+0
営業利益		560,035		563,493	+3,457
経常利益		348,711		391,273	+42,561
当期純利益		347,711		390,273	+42,561

利益超過分配金総額		3,059		3,059	+0
分配金総額		350,667		393,500	+42,833
発行済投資口数 (口)		235,347		235,347	+0
1口当たり分配金 (円)		1,490		1,672	+182
(うち1口当たり利益超過分配金)		13		13	+0
1口当たりFFO (円)		3,298		3,502	+204

NOI		1,158,748		1,161,398	2,650
減価償却費		428,686		433,997	5,310
資本的支出		165,940		164,889	-1,050

## 主な変動要因 (前期比)

(千円)

変動賃料増加 (君津他)	+5,638
減価償却費増加	-5,310
固都税増加他 (新規取得物件フル寄与等)	-2,987

## 賃貸事業損益

**-2,659**

販管費減少 (総会開催等)	+6,117
---------------	--------

## 営業利益

**+3,457**

金融コスト減少 (借換なし)	+39,104
----------------	---------

## 経常利益

**+42,561**

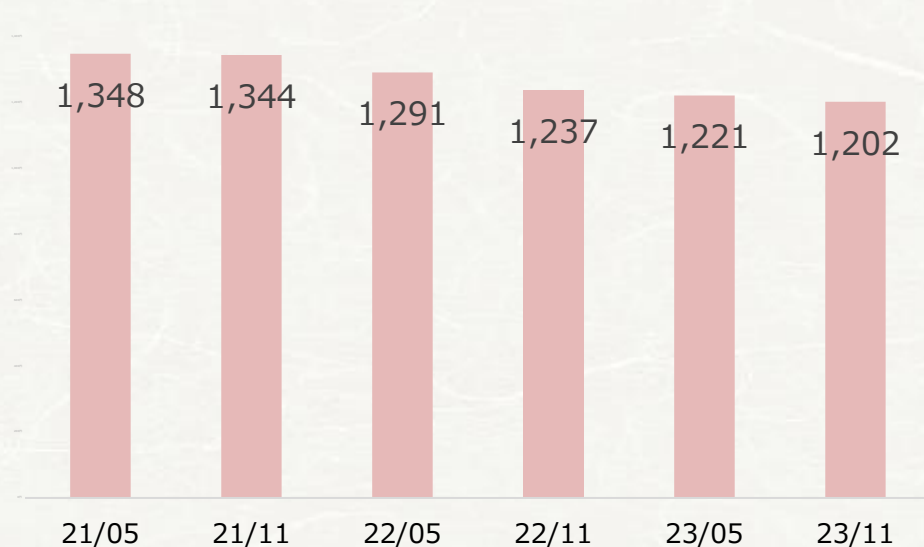
## 主な財務指標等

(百万円)

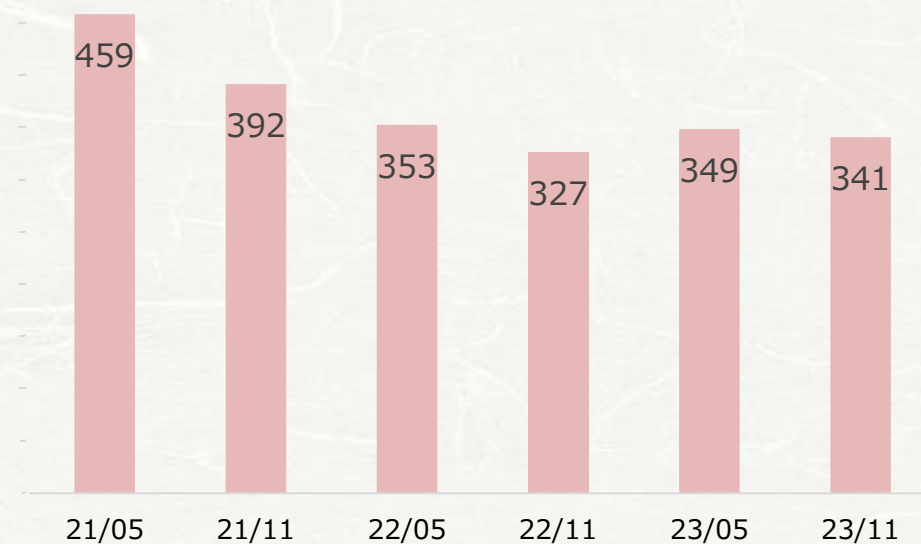
総資産額	35,237
有利子負債額	12,584
負債総額	14,215
純資産額	21,021
LTV (帳簿価額ベース)	35.7%

# 決算ハイライト

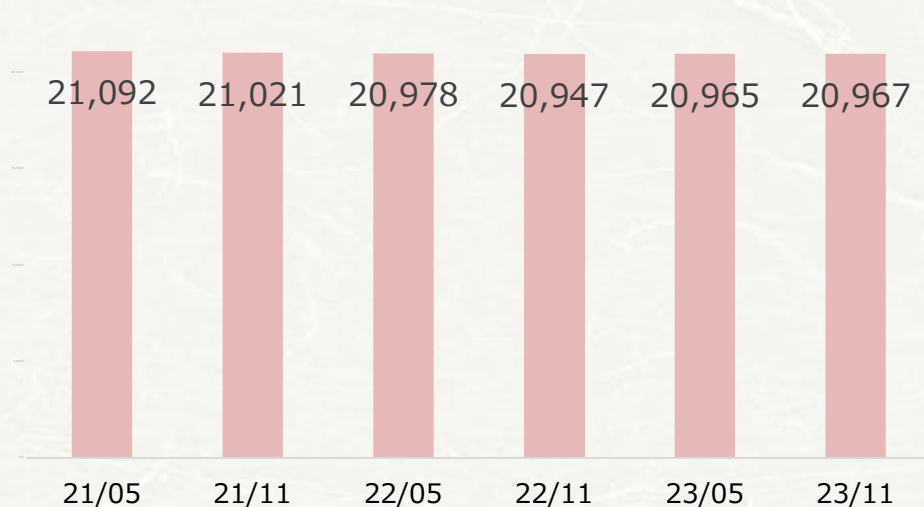
● 営業収益 (百万円)



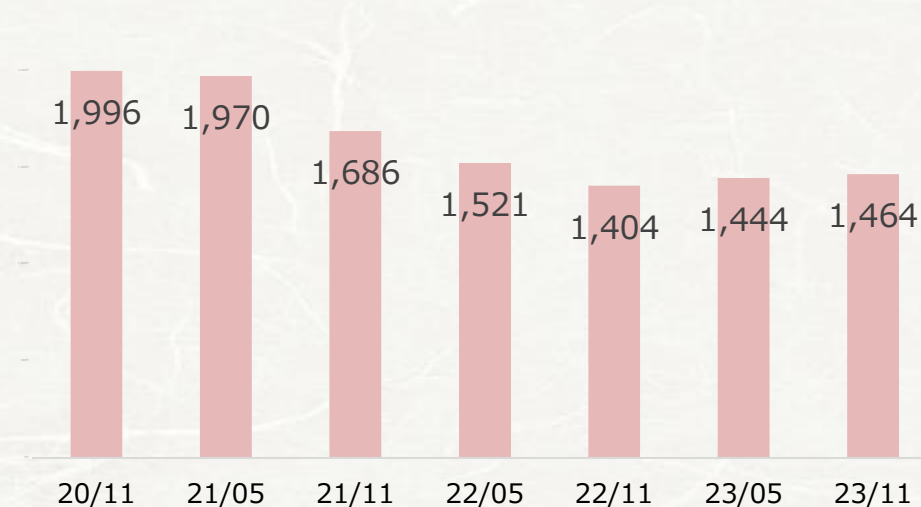
● 当期純利益 (百万円)



● 純資産額 (百万円)



● 1口あたり分配金





# Appendix



# ポートフォリオデータ：一覧

	物件名称	所在地	築年数 (年)	客室数 (室)	取得価格 (百万円)	NOI (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	PML
S001	大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県	31.9/32.2 (注1)	241	9,697	313	6.5%	4.5%	2.0/1.6%
S002	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	43.7	83	3,656	112	6.2%	3.3%	14.3%
S003	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	33.1	73	2,657	72	5.5%	3.3%	12.4%
S004	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	49.9	76	3,000	98	6.6%	4.2%	13.1%
S005	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	49.2	64	1,910	59	6.2%	2.9%	15.4%
S006	大江戸温泉物語 あわら	福井県	42.3	95	1,901	65	6.9%	4.4%	15.5%
S008	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	40.1	40	1,299	35	5.5%	3.4%	1.1%
S009	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	27.7	41	819	23	5.7%	3.5%	4.5%
S011	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	58.0	98	1,040	41	8.0%	3.5%	3.9%
S012	鬼怒川観光ホテル	栃木県	42.3	172	3,870	171	8.9%	5.6%	2.1%
S013	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県	59.2	123	1,230	37	6.2%	1.4%	4.6%
余暇活用型施設 合計 / 平均			42.0	1,106	31,085	1,045	6.7%	4.3%	-
	物件名称	所在地	築年数 (年)	戸数	取得価格 (百万円)	NOI (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	PML
A001	エルプレイス宮崎台	神奈川県	31.9	85	1,053	8	4.8%	4.6%	10.80%
A002	JMRレジデンス新大阪	大阪府	29.6	70	1,255	11	5.1%	4.7%	14.70%
A003	K.緑地	大阪府	25.7	88	990	8	5.0%	4.6%	8.20%
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県	19.1	97	1,600	15	5.4%	4.0%	9.80%
アコモデーション施設 合計 / 平均				340	4,898	44	5.1%	4.4%	-
ポートフォリオ 合計 / 平均			41.5	-	35,983	1,089	6.5%	4.3%	2.90%

(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) NOI利回り、償却後NOI利回りは年換算した値です。

## ポートフォリオデータ：鑑定評価

(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					
				価格時点 23/05	価格時点 23/11	増減		還元利回り			割引率			最終還元利回り		
								価格時点 23/05	価格時点 23/11	前回比	価格時点 23/05	価格時点 23/11	前回比	価格時点 23/05	価格時点 23/11	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697	8,860	8,700	8,700	-	△550	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	3,870	3,800	3,820	+20	+737	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	2,870	2,810	2,820	+10	+359	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	3,490	3,460	3,470	+10	+789	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.2%	5.2%	-
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	2,060	2,010	2,020	-	+343	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	2,050	2,020	2,020	-	+220	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,380	1,350	1,360	+10	+153	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	842	829	829	-	+13	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	1,210	1,190	1,190	-	+253	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	6,150	6,050	6,050	-	+2,704	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,430	1,410	1,410	-	+322	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
余暇活用型施設 合計		31,085	34,212	33,629	33,689	+60	+5,349	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A001	エルブレイス宮崎台	1,053	1,130	-	1,120	-	+40	-	3.9%	-	3.5%	3.5%	-	-	4.1%	-
A002	JMRレジデンス新大阪	1,255	1,360	-	1,360	-	+70	-	3.7%	-	3.6%	3.5%	-	-	3.9%	-
A003	K.緑地	990	1,040	-	1,040	-	+24	-	3.7%	-	3.6%	3.5%	-	-	3.9%	-
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600	1,630	-	1,610	-	△48	-	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	-	4.8%	-
アコモデーション施設 合計		4,898	5,160	-	5,130	-	+86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計		35,983	39,372	-	38,819	-	+5,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

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	23/11平均	増減率	前年同期平均	23/11平均	増減率	前年同期平均	23/11平均	増減率	前年同期	23/11	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)	66.7	75.8	+13.6%	35,243	36,541	+3.7%	23,507	27,698	+17.8%	1,273	1,490	+17.0%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	81.3	82.2	+1.1%	33,633	37,569	+11.7%	27,343	30,881	+12.9%	476	529	+11.1%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	70.4	80.5	+14.3%	32,646	34,824	+6.7%	22,982	28,033	+22.0%	501	606	+21.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	81.6	76.0	△6.9%	33,330	39,960	+19.9%	27,197	30,369	+11.7%	427	467	+9.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	72.7	76.1	+4.7%	34,307	34,957	+1.9%	24,941	26,602	+6.7%	317	338	+6.5%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	74.1	74.6	+0.7%	29,485	33,512	+13.7%	21,848	24,999	+14.4%	424	479	+12.9%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	80.2	88.4	+10.2%	33,421	35,596	+6.5%	26,803	31,466	+17.4%	224	254	+13.6%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	78.7	78.5	△0.3%	28,690	31,735	+10.6%	22,579	24,911	+10.3%	220	239	+8.9%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	48.6	58.5	+20.4%	26,250	27,437	+4.5%	12,757	16,050	+25.8%	305	376	+23.4%
S-12	鬼怒川観光ホテル	78.1	80.6	+3.2%	30,861	33,650	+9.0%	24,102	27,121	+12.5%	854	955	+11.7%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	80.7	79.7	△1.2%	27,578	30,342	+10.0%	22,255	24,182	+8.7%	545	585	+7.4%
	合計	72.3	76.5	5.8%	31,662	34,301	8.3%	22,891	26,240	14.6%	5,572	6,324	+13.5%

物件番号	物件名	入場者数 (人)			売上高 (百万円)		
		前年同期	23/11	増減率	前年同期	23/11	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)	303,087	284,885	△6.0%	1,215	1,309	+7.7%

(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：余暇活用型施設

## 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	665,144㎡(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: 211,089.59㎡)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：余暇活用型施設

### S-1：大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ホテルレオマの森〉

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	80.7%	50.8%	61.5%	82.0%	70.6%	68.7%	62.9%	68.9%	84.9%	70.6%	80.8%	86.2%	72.5%	66.7%	75.8%	+9.1%
ADR (円)	35,801	35,768	27,814	37,478	32,075	36,089	25,324	40,334	60,135	30,548	28,081	30,693	35,553	35,243	36,541	+1,298
RevPAR (円)	28,891	18,170	17,105	30,731	22,644	24,793	15,928	27,790	51,054	21,566	22,689	26,457	25,775	23,507	27,698	+4,191
売上高 (百万円)	252	159	142	280	207	233	155	253	451	189	207	233	2,767	1,273	1,490	+216

### S-2：大江戸温泉物語 伊勢志摩

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	91.3%	78.7%	85.3%	93.1%	67.3%	74.0%	77.1%	73.4%	76.6%	81.2%	93.0%	91.6%	81.9%	81.3%	82.2%	+0.9%
ADR (円)	35,723	33,303	31,317	40,065	35,008	36,444	29,403	37,971	53,831	33,255	34,130	37,497	36,528	33,633	37,569	+3,936
RevPAR (円)	32,615	26,209	26,713	37,300	23,560	26,968	22,669	27,870	41,234	27,003	31,740	34,347	29,916	27,343	30,881	+3,538
売上高 (百万円)	97	77	72	111	66	79	65	80	116	76	93	96	1,035	476	529	+53

### S-3：伊東ホテルニュー岡部

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	81.6%	75.9%	84.9%	88.8%	69.2%	76.6%	68.0%	73.2%	84.9%	89.4%	84.2%	83.2%	80.0%	70.4%	80.5%	+10.1%
ADR (円)	37,338	34,482	30,913	34,525	30,305	34,105	28,780	35,224	49,223	29,164	31,284	33,994	34,288	32,646	34,824	+2,178
RevPAR (円)	30,467	26,171	26,245	30,658	20,971	26,124	19,570	25,783	41,790	26,072	26,341	28,283	27,430	22,982	28,033	+5,051
売上高 (百万円)	112	96	89	115	75	96	70	94	147	93	98	101	1,192	501	606	+105



# ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

## 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㎡(注)
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。



(注) 本投資法人は、当該土地の一部(5,641.90㎡)を第三者(複数名の個人)から賃借しています。

## ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

### S-4：大江戸温泉物語 あたみ

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	84.7%	85.4%	90.1%	97.0%	76.2%	80.7%	48.8%	77.2%	88.4%	85.3%	81.1%	74.3%	80.8%	81.6%	76.0%	△5.6%
ADR (円)	36,515	33,960	31,594	34,141	33,174	36,792	31,945	38,782	57,387	34,890	34,172	37,409	37,011	33,330	39,960	+6,630
RevPAR (円)	30,928	29,001	28,466	33,116	25,278	29,691	15,589	29,939	50,730	29,761	27,713	27,794	29,904	27,197	30,369	+3,172
売上高 (百万円)	82	77	69	88	65	78	40	78	128	75	72	70	929	427	467	+39

### S-5：大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	84.3%	62.5%	83.7%	97.8%	53.0%	71.8%	61.8%	69.3%	84.7%	83.2%	79.3%	78.1%	75.8%	72.7%	76.1%	+3.4%
ADR (円)	30,580	31,709	26,487	29,675	29,094	32,180	24,252	38,836	58,311	26,996	27,302	30,222	32,459	34,307	34,957	+650
RevPAR (円)	25,778	19,818	22,169	29,022	15,419	23,105	14,987	26,913	49,389	22,460	21,650	23,603	24,603	24,941	26,602	+1,661
売上高 (百万円)	56	42	44	63	32	49	31	57	103	47	47	50	627	317	338	+20

### S-6：大江戸温泉物語 あわら

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	75.4%	59.3%	64.0%	83.6%	76.8%	76.7%	64.4%	69.7%	84.3%	67.6%	74.7%	86.7%	73.7%	74.1%	74.6%	+0.5%
ADR (円)	29,341	25,187	23,219	29,407	25,407	27,281	22,824	36,130	48,411	28,676	29,199	31,915	30,254	29,485	33,512	+4,027
RevPAR (円)	22,123	14,935	14,860	24,584	19,512	20,924	14,698	25,182	40,810	19,384	21,811	27,670	22,297	21,848	24,999	+3,151
売上高 (百万円)	73	49	45	81	62	69	47	82	128	61	72	87	860	424	479	+54

# ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

## 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。



## 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㎡(注)  
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。



(注) 本投資法人は、当該土地の一部(面積:498.62㎡)を第三者(国)から賃借しています。

## ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

### S-8：大江戸温泉物語 伊香保

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	85.7%	76.2%	85.6%	94.2%	87.1%	86.4%	80.9%	83.4%	89.7%	90.2%	92.1%	94.3%	87.1%	80.2%	88.4%	+8.2%
ADR (円)	36,792	33,405	29,413	34,660	33,231	36,594	30,140	34,898	47,576	31,480	34,485	34,199	34,871	33,421	35,596	+2,175
RevPAR (円)	31,530	25,454	25,177	32,649	28,944	31,617	24,383	29,104	42,675	28,394	31,760	32,249	30,372	26,803	31,466	+4,663
売上高 (百万円)	44	35	31	45	38	43	32	40	56	38	44	43	493	224	254	+30

### S-9：大江戸温泉物語 君津の森

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	88.6%	85.3%	88.2%	93.2%	84.9%	85.8%	73.5%	71.0%	86.3%	81.3%	81.4%	77.3%	83.1%	78.7%	78.5%	△0.2%
ADR (円)	31,651	29,883	27,728	30,206	30,133	33,010	26,841	32,187	41,091	28,084	28,837	32,157	31,071	28,690	31,735	+3,045
RevPAR (円)	28,042	25,490	24,456	28,151	25,582	28,322	19,728	22,852	35,461	22,832	23,473	24,857	25,820	22,579	24,911	+2,332
売上高 (百万円)	45	42	38	48	40	47	32	37	55	35	38	39	502	220	239	+19

### S-11：大江戸温泉物語 幸雲閣

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	73.0%	54.2%	58.8%	71.8%	50.7%	51.1%	52.4%	42.3%	54.4%	62.3%	68.6%	71.1%	59.2%	48.6%	58.5%	+9.9%
ADR (円)	27,731	28,816	25,035	26,902	26,282	29,310	22,698	26,884	34,159	24,254	27,695	28,481	27,393	26,250	27,437	+1,187
RevPAR (円)	20,243	15,618	14,720	19,315	13,324	14,977	11,893	11,371	18,582	15,110	18,998	20,249	16,216	12,757	16,050	+3,293
売上高 (百万円)	81	62	54	79	52	59	47	46	70	58	75	78	767	305	376	+71

# ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

## 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-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。

## ポートフォリオデータ：余暇活用型施設

### S-12：鬼怒川観光ホテル

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	74.7%	54.5%	70.8%	88.5%	78.4%	79.8%	72.8%	70.8%	86.0%	80.9%	86.0%	87.3%	77.6%	78.1%	80.6%	+2.5%
ADR (円)	32,974	32,910	25,876	33,517	29,517	33,187	25,381	32,033	45,682	29,835	32,823	34,032	32,610	30,861	33,650	+2,789
RevPAR (円)	24,631	17,935	18,320	29,662	23,141	26,483	18,477	22,679	39,286	24,136	28,227	29,709	25,305	24,102	27,121	+3,019
売上高 (百万円)	149	107	101	180	135	158	109	135	226	139	170	173	1,788	854	955	+100

### S-14：大江戸温泉物語 東山グランドホテル

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
客室稼働率	74.7%	52.8%	70.0%	84.3%	74.2%	71.0%	82.3%	61.6%	80.2%	81.7%	85.4%	87.3%	75.4%	80.7%	79.7%	△1.0%
ADR (円)	28,567	27,723	23,641	25,150	29,353	32,135	25,844	29,805	37,028	27,822	30,202	31,124	29,131	27,578	30,342	+2,764
RevPAR (円)	21,339	14,637	16,548	21,201	21,779	22,815	21,269	18,359	29,696	22,730	25,792	27,171	21,964	22,255	24,182	+1,927
売上高 (百万円)	88	60	62	90	87	92	84	76	119	89	106	109	1,067	545	585	+40

### S-1：大江戸温泉物語 レオリゾート<ニューレオマワールド>

	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	累計	前年同期 累計	23/11 累計	増減
入場者数 (人)	63,021	31,138	27,435	42,329	38,474	54,233	31,097	47,679	97,233	35,104	34,129	39,643	541,515	303,087	284,885	△18,202
売上高 (百万円)	233	120	94	186	176	237	116	217	470	176	160	166	2,357	1,215	1,309	+93

# ポートフォリオデータ：アコモデーション施設

## A001 エルプレイス宮崎台

所在地	神奈川県川崎市宮前区宮崎
最寄り駅	東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩約8分
構造・階数	RC造陸屋根5階建
建築時期	1992年1月27日
賃貸可能面積	1,993.01㎡
賃貸可能戸数	85



## A002 JMRレジデンス 新大阪

所在地	大阪府大阪市東淀川区西淡路
最寄り駅	JR京都線「東淀川」駅から徒歩約4分
構造・階数	SRC造陸屋根10階建
建築時期	1994年4月28日
賃貸可能面積	2,911.95㎡
賃貸可能戸数	70



## A003 K.緑地

所在地	大阪府吹田市千里山竹園
最寄り駅	北大阪急行電鉄「緑地公園」駅から徒歩約11分
構造・階数	RC造陸屋根5階建
建築時期	1998年3月18日
賃貸可能面積	2,153.58㎡
賃貸可能戸数	88



## A004 フィール白山公園・新潟白山公園ビル

所在地	新潟県新潟市中央区
最寄り駅	JR「新潟」駅からバスで約20分
構造・階数	SRC造陸屋根10階建
建築時期	2004年10月26日
賃貸可能面積	4,446.05㎡
賃貸可能戸数	97



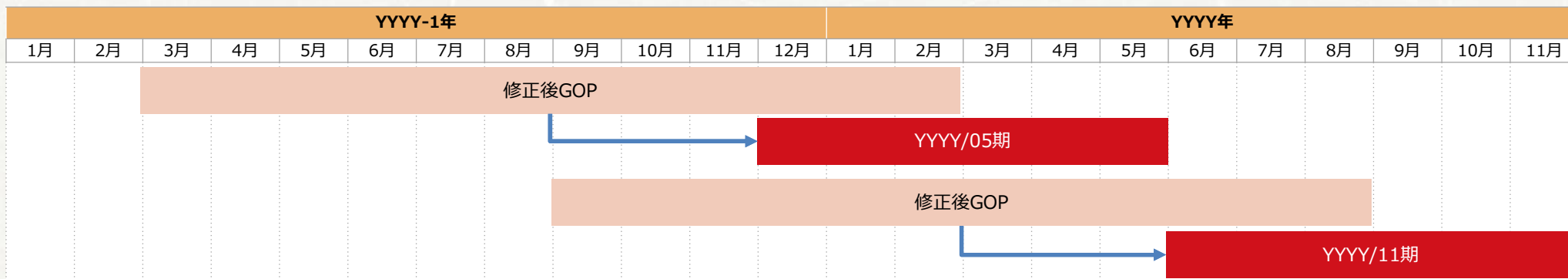
# 大江戸温泉物語施設の賃料体系

## 大江戸温泉物語グループとの賃貸借条件



- 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1) 「契約期間」及び「途中解約不可期間」は、各施設に係る各賃貸借契約の契約締結時における契約期間及び途中解約不可期間を記載しており、各施設に係る各賃貸借契約の契約期間及び途中解約不可期間の残存期間ではありません。  
本投資法人の保有資産11物件のうち6物件の途中解約不可期間は既に経過しており、4物件の途中解約不可期間は2023年8月末日までです。

(注2) 「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。



# 大江戸温泉物語施設の賃料体系：現状と新賃料体系

## 現状

- 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

## 新賃料体系

大江戸温泉物語グループの中期経営計画の遂行により、  
一定のGOP数値を達成した施設について、新賃料体系に移行する基本協定書を締結

### 背景

- テナントにとって、コロナ禍のような危機時における高い固定賃料負担は財務を圧迫、オペレーションの自由度が低下

### 概要

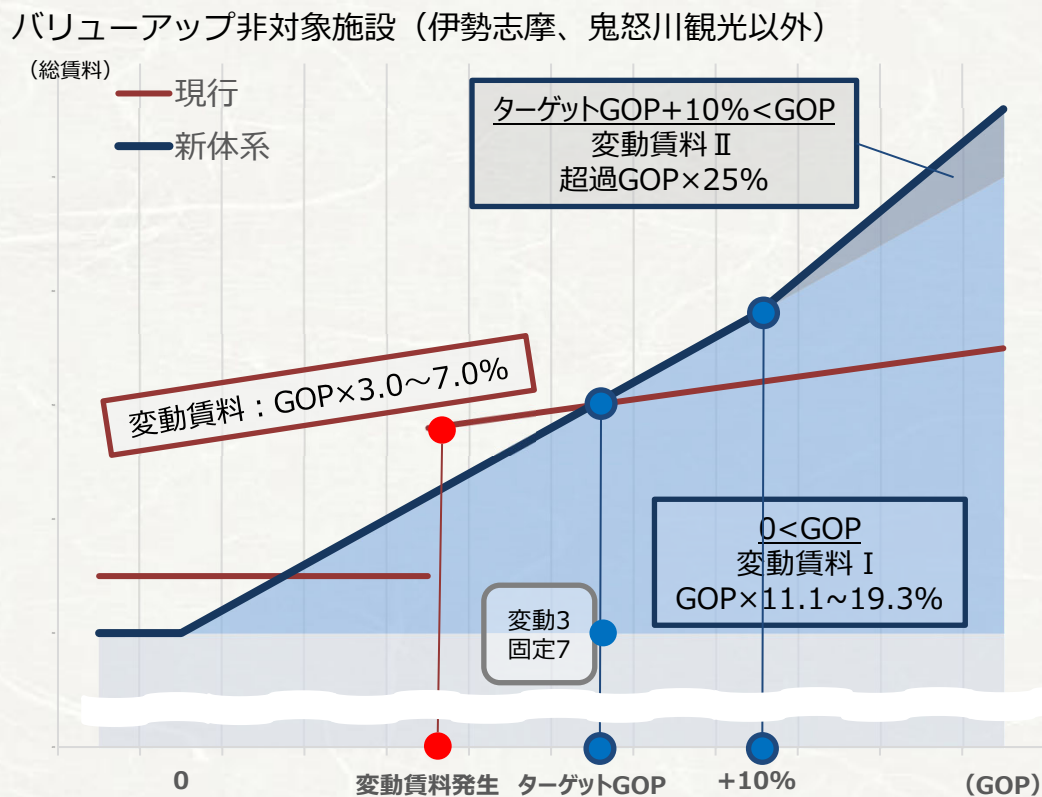
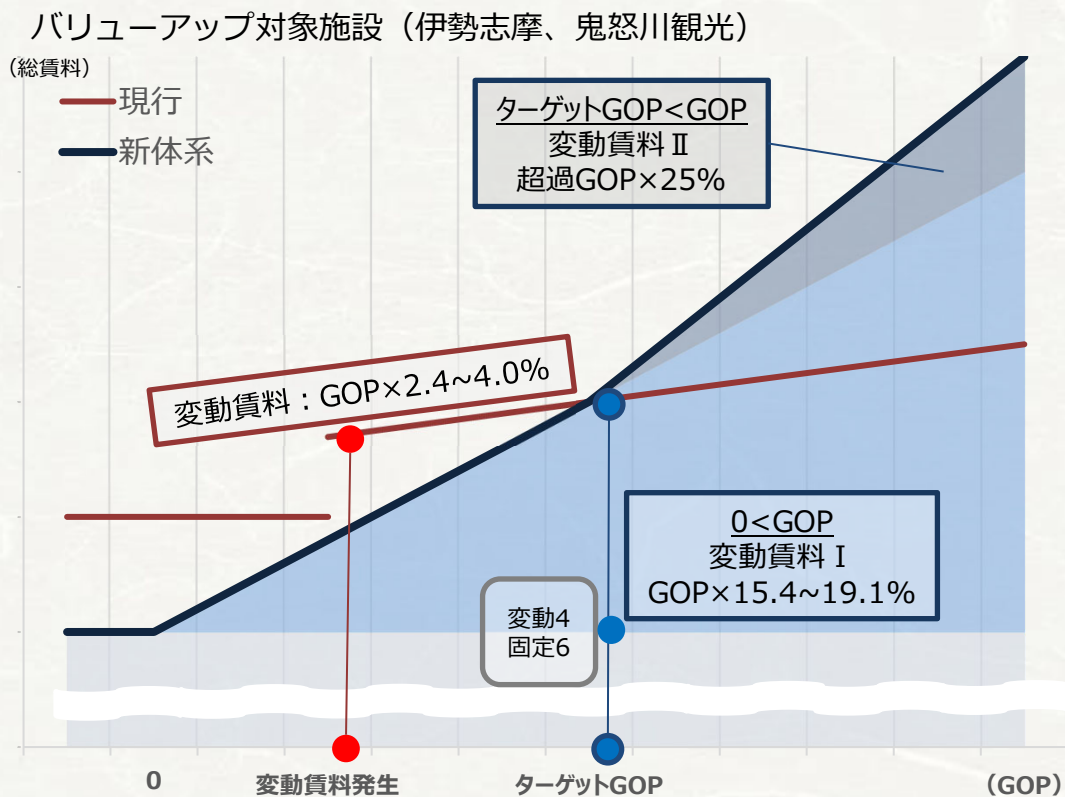
**移行タイミング** テナント事業計画において各物件に定めたターゲット GOP を達成した翌計算期間から

**変動賃料Ⅰ** 現行に比べて構成比を高くすることで賃料収入増加の可能性をさらに高める

**変動賃料Ⅱ** コロナ危機の反転や宿泊・温泉需要の再拡大が到来したときなど、  
テナントの事業計画上の想定を上回るような業績が実現した場合は、よりアップサイドを享受できる

**固定賃料** 現行より引き下げて中長期的なテナントオペレーションの継続と賃貸借の安定化を図る

# 賃料体系：新賃料体系のイメージ



## 財務指標

財務指標等	2023/05期	2023/11期	計算式等
経常利益	349百万円	342百万円	
当期純利益	349百万円	341百万円	
減価償却費	416百万円	418百万円	
資本的支出	138百万円	144百万円	
総資産額	32,126百万円	35,426百万円	
純資産額	20,965百万円	20,967百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,085円	89,092円	
期末投資口価格	65,100円	62,400円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	339百万円	344百万円	
1口当たり分配金	1,444円	1,464円	
分配金回り	4.4%	4.7%	1口当たり分配金額(年換算)÷期末投資口価格
FFO	453百万円	760百万円	当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益
1口当たりFFO	1,927円	3,229円	
FFO倍率	16.9倍	9.7倍	期末投資口価格÷1口当たりFFO(年換算)
PER (株価収益率)	21.8倍	21.6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)	0.5倍	0.7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)	1.7%	1.6%	当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)
年換算	3.4%	3.2%	
NAV	25,984百万円	26,402百万円	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	110,411円	112,187円	
NAV倍率	0.6倍	0.6倍	期末投資口価格÷1口当たりNAV
有利子負債総額	9,634百万円	12,888百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	30.0%	36.4%	有利子負債額÷総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	25.9%	31.5%	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)

	2023/05期	2023/11期
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,275,162	1,570,386
信託現金及び預金	-	97,181
前払費用	205,239	180,172
営業未収入金	-	11,110
未収消費税等	12,783	42,073
その他	5,003	3,598
流動資産合計	3,498,189	1,904,523
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,020,462	24,155,919
減価償却累計額	△4,868,682	△5,276,598
建物（純額）	19,151,779	18,879,320
構築物	29,989	35,989
減価償却累計額	△5,127	△6,259
構築物（純額）	24,861	29,729
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△185	△203
機械及び装置（純額）	414	396
工具、器具及び備品	17,692	19,397
減価償却累計額	△6,464	△7,833
工具、器具及び備品（純額）	11,227	11,564
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	-	1,042,242
減価償却累計額	-	△6,059
信託建物（純額）	-	1,036,183
信託土地	-	4,007,528
有形固定資産合計	28,285,739	33,062,180
無形固定資産		
借地権	323,277	321,541
ソフトウェア	-	1,240
無形固定資産合計	323,277	322,781
投資その他の資産		
繰延税金資産	10	14
長期前払費用	9,000	127,159
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	19,099	137,264
固定資産合計	28,628,117	33,522,226
資産合計	32,126,307	35,426,749

(千円)

	2023/05期	2023/11期
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	110,491	96,806
1年内返済予定の長期借入金	9,634,887	9,488,162
未払金	80,766	75,122
未払費用	209	291
未払法人税等	812	914
前受金	207,455	223,623
その他	5,111	8,712
流動負債合計	10,039,734	9,893,633
固定負債		
長期借入金	-	3,400,000
預り敷金及び保証金	1,040,847	1,040,803
信託預り敷金及び保証金	-	45,589
資産除去債務	79,798	79,107
固定負債合計	1,120,645	4,565,499
負債合計	11,160,380	14,459,133
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	△36,179	△27,000
出資総額控除額合計	△36,179	△27,000
出資総額（純額）	20,616,843	20,626,022
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	349,082	341,594
剰余金合計	349,082	341,594
投資主資本合計	20,965,926	20,967,616
純資産合計	20,965,926	20,967,616
負債純資産合計	32,126,307	35,426,749

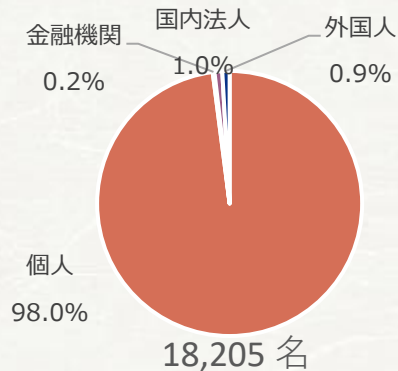
## 損益計算書

	(千円)	
	2023/05期	2023/11期
営業収益		
賃貸事業収入	910,074	1,202,665
不動産等売却益	311,456	-
営業収益合計	1,221,530	1,202,665
営業費用		
賃貸事業費用	528,722	531,744
資産運用報酬	102,895	107,863
資産保管手数料	1,463	1,491
一般事務委託手数料	15,630	13,470
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	45,362	28,030
営業費用合計	697,673	686,200
営業利益	523,856	516,465
営業外収益		
受取利息	9	15
未払分配金戻入	794	1,802
営業外収益合計	804	1,818
営業外費用		
支払利息	41,193	43,851
融資関連費用	129,473	131,989
抵当権設定費用	4,136	-
営業外費用合計	174,802	175,841
経常利益	349,858	342,442
特別利益		
補助金収入	14,396	-
特別利益合計	14,396	-
特別損失		
固定資産圧縮損	14,396	-
特別損失合計	14,396	-
税引前当期純利益	349,858	342,442
法人税、住民税及び事業税	813	916
法人税等調整額	3	△4
法人税等合計	817	911
当期純利益	349,041	341,530
前期繰越利益	41	63
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	349,082	341,594

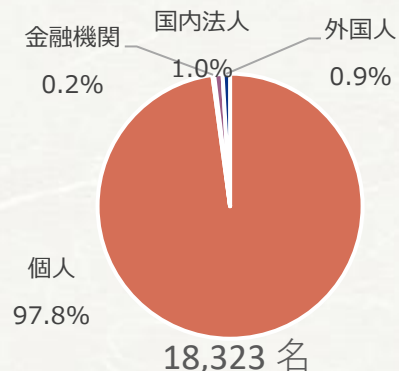
# 投資主情報

## 投資主数比率

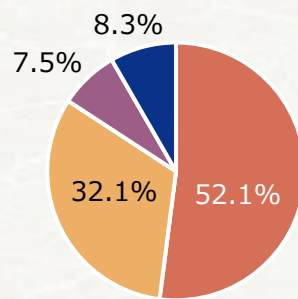
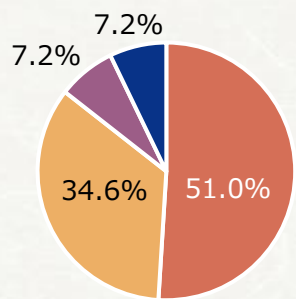
<2023/05期>



<2023/11期>



## 投資口数比率



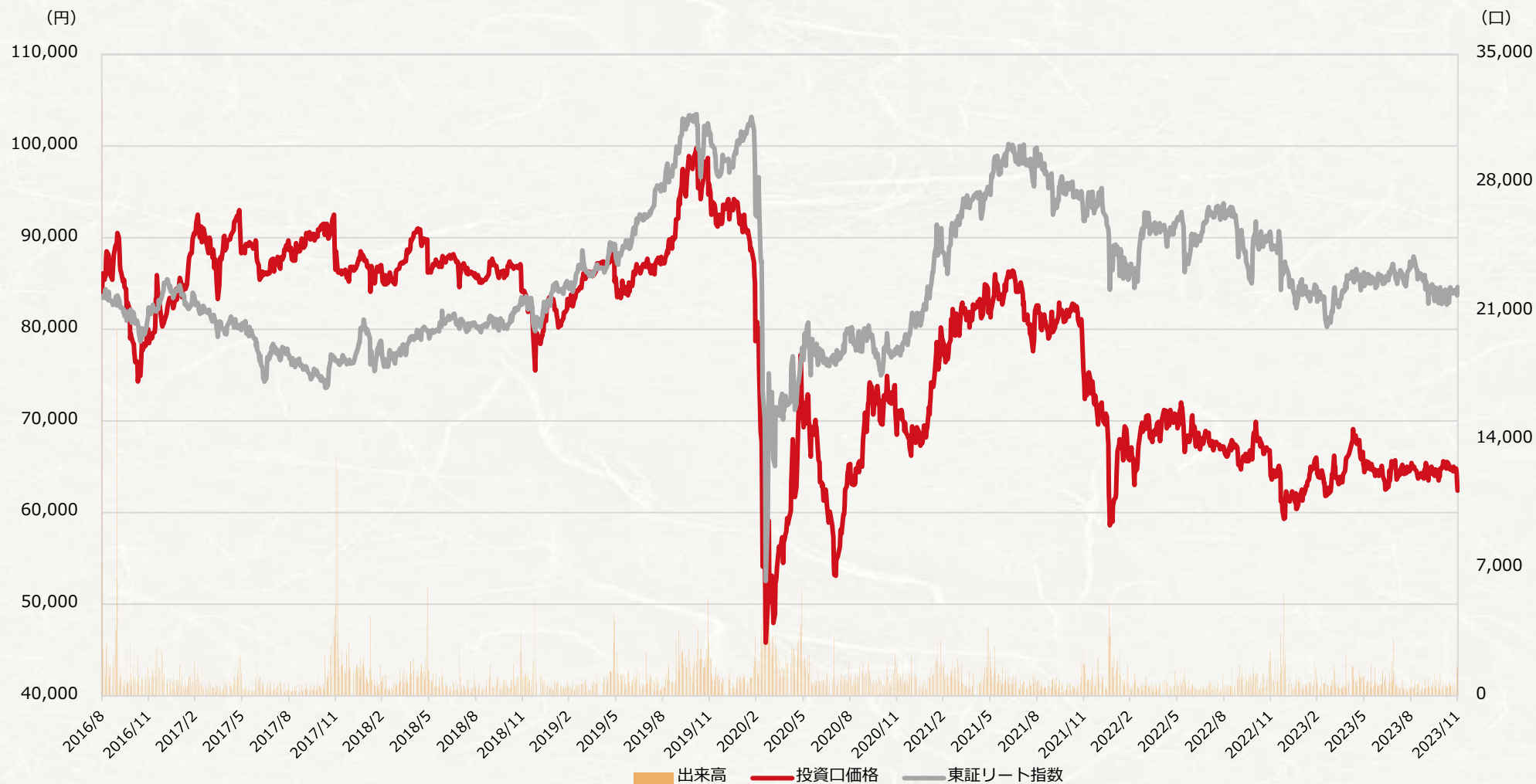
■ 個人 ■ 金融機関 ■ 国内法人 ■ 外国人

## 大口投資主

順位	氏名又は名称	所有投資口数	所有比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	24,370	10.3%
2	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	20,626	8.7%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,494	4.4%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.9%
5	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,723	1.1%
6	米沢信用金庫	2,500	1.0%
7	富士伊豆農業協同組合	2,230	0.9%
8	個人	2,215	0.9%
9	MSIP CLIENT SECURITIES	2,059	0.8%
10	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
合計 (発行済投資口総数 235,347口)		78,463	33.3%

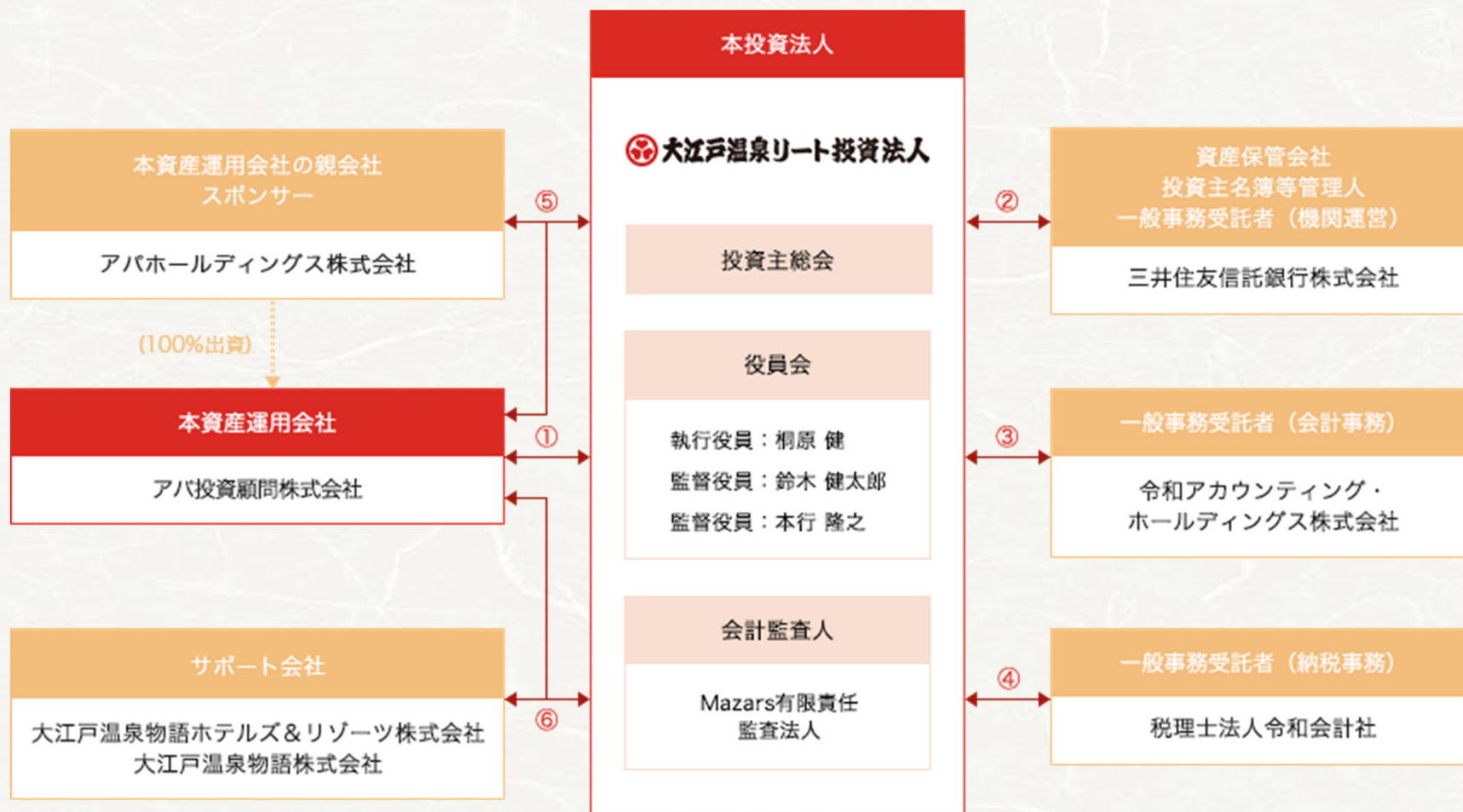
# 投資口価格の推移

## 🚩 投資口価格と東証REIT指数の相对比较 / 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。

# 投資法人の概要



① 資産運用委託契約

② 資産保管委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約／一般事務（機関運営）委託契約

③ 会計事務委託契約

④ 納税事務委託契約

⑤ スポンサーサポート契約

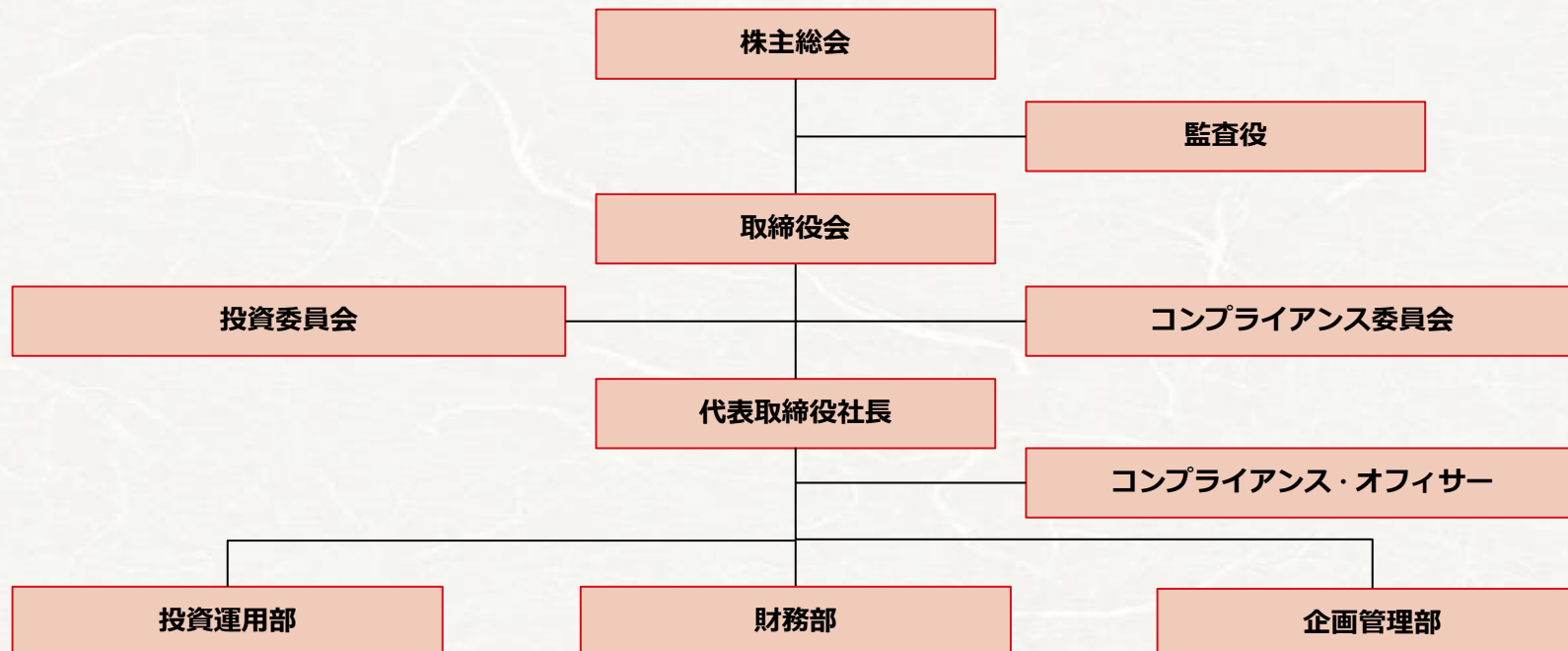
⑥ サポート契約



## 資産運用会社の概要

<b>名称</b>	: アパ投資顧問株式会社	<b>登録・認可等</b>	: 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
<b>所在地</b>	: 東京都中央区日本橋本町3丁目3番4号		
<b>設立</b>	: 2015年4月24日		
<b>資本金</b>	: 50百万円		
<b>代表者</b>	: 桐原 健	<b>役職員(常勤)</b>	: 12名(2024年1月1日現在)
<b>株主</b>	: アパホールディングス株式会社(100%)		

### 🦋 組織図



# 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

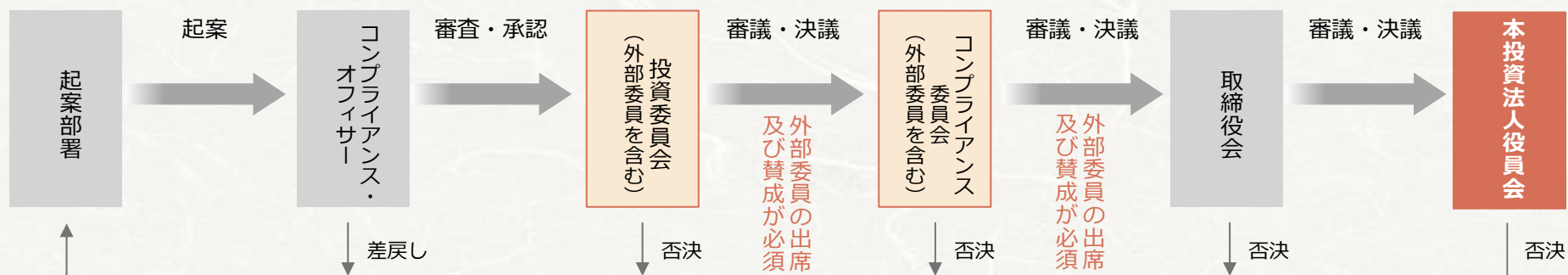
投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額 <sup>(注1)</sup> × 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 <sup>(注2)</sup>	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



## 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。