

2019年11月期 決算短信 (REIT)

2020年1月21日

不動産投資信託証券発行者名 大江戸温泉リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3472 U R L <https://oom-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 今西 文則

資産運用会社名 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 今西 文則
 問合せ先責任者 (役職名) 企画管理部長 (氏名) 伊藤 真也
 TEL 03-6262-5200

有価証券報告書提出予定日 2020年2月25日 分配金支払開始予定日 2020年2月14日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年11月期の運用、資産の状況 (2019年6月1日～2019年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期	1,440	0.4	696	△0.3	566	1.1	565	1.1
2019年5月期	1,434	△1.0	699	△2.2	560	△3.1	559	△3.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年11月期	2,403	2.7	1.5	39.3
2019年5月期	2,377	2.6	1.4	39.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円		
2019年11月期	2,403	565	12	2	2,415	568	100.0	2.7
2019年5月期	2,378	559	12	2	2,390	562	100.0	2.6

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年11月期	38,640	21,207	54.9	90,110
2019年5月期	38,782	21,204	54.7	90,097

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年11月期	1,131	△144	△758	903
2019年5月期	884	△186	△917	675

2. 2020年5月期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期の運用状況の予想（2020年6月1日～2020年11月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年5月期	1,427	△0.9	673	△3.4	539	△4.8	538	△4.8	2,288	12	2,300
2020年11月期	1,428	0.1	676	0.5	548	1.7	547	1.7	2,328	12	2,340

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2020年5月期）2,288円、（2020年11月期）2,327円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2019年11月期	235,347口	2019年5月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2019年11月期	0口	2019年5月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
③ 決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
① 投資状況	31
② 投資資産	31
(2) 資本的支出の状況	44
① 資本的支出の予定	44
② 期中の資本的支出	44

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

大江戸温泉リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」とスポンサーである「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針に、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。第4期期初には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、2017年12月4日に温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,705百万円)、また当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

(注1)「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力が高いと考えられる事業ノウハウをいいます。

(注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下、「スポンサー」といいます。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する子会社をいい、本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下同じです。

(注3)「温泉・温浴関連施設」とは、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います。以下同じです。)及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、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います。以下同じです。)及びアミューズメントパークその他のレジャー施設(これらの複合用途を含みます。)等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。

(注4)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、2019年7～9月期の国内総生産(GDP)が2次速報ベースで物価変動の影響を除いた実質(季節調整値)で前期(昨年4～6月期)より0.4%プラスとなり、年率換算では1.8%となり、一次速報(年率0.2%)から上方修正されました。しかし2019年10月に実施された消費税率引き上げに伴う消費や生産の落ち込み、韓国等アジアの一部で訪日観光客数の減少傾向が見られ、米中貿易摩擦の先行きに対する警戒感からも、景気の先行きについては不透明な状況が続いています。

一方、本投資法人の主たる投資対象である温泉・温浴関連施設の利用に関する関連指標の一つである環境省自然環境局の「温泉利用状況」によれば、2013年度以降2017年度まで、宿泊施設数及び年度延宿泊利用人員については安定して推移しており、温泉に対する需要は中長期の視点からは安定しているといえます。

このような環境の中、本投資法人においては、当期末時点で保有する温泉・温浴関連施設14物件(取得価格の合計36,705百万円)の当期末現在における賃貸借の稼働率(注1)はマスターリース契約により100.0%を維持しています。また、当期における保有する14施設の全体の客室稼働率(注2)は89.3%と前期比微減にとどまり、総じて安定していますが、台風等の自然災害や地域経済状況の変化等の影響を受けた一部の施設については、前年同期間の実績を下回って推移しました。この結果、ADR(注3)、RevPAR(注4)及び売上高の当期実績は前年同期間の実績に対しそれぞれ△1.7%、△2.0%、△2.8%となりました。

前述の環境省自然環境局「温泉利用状況」の推移からも推測できるように、消費動向が短期的に変化しがちな中で温泉に対する需要は中長期的には安定しているという背景と、テナントである大江戸温泉物語グループの高い運営能力により高稼働を比較的安定的に維持できている施設が多いと考えられる一方で、一部の施設においては、地域経済における法人・団体需要の低下や競合環境の激化等による下落も見られることから、テナントである大江戸温泉物語グループに対策の立案とその実行を求め、現状をモニタリングしています。

当期の賃貸事業収入については、構成比の高い固定賃料に支えられ基本的に安定して推移したものの、一部の施設については売上原価や経費を加味した利益面において低下が見られ、変動賃料が前期比△8.3%の減少となりました。団体客の集客に苦戦した鬼怒川観光ホテル及びエリア全体の集客が相対的に低下し苦戦した大

江戸温泉物語 幸雲閣を中心に、変動賃料が未発生又は減少した施設については、根本的な集客向上策や費用削減等の改善案をテナントにて検討していますが、今後継続してその実施を求めてまいります。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,392百万円となりました。前期末(2019年5月期)に取得した鑑定評価額との比較では、保有施設14物件全体としては横這いとなりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注5)については、当該14物件の減価償却による帳簿価額の低下もあり含み益が増加し、4,267百万円となりました。

また、当期においては、新たな施設の取得は行っておりませんが、保有物件の状況及び特性等を考慮した資本的支出に関する計画を策定し、テナントによる必要な修繕の実施を管理するとともに機能維持に必要な資本的支出を実施しました(賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています。)

さらに、今後の新規物件取得に向けた案件獲得のための活動を、大江戸温泉物語グループの運営物件にとどまらず、広くマーケットからの取得も前提として行っています。

(注1)「稼働率」とは、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいいます。

(注2)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

客室稼働率=対象期間中の販売客室数÷対象期間中の販売可能客室数×100(%)

(注3)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。

(注4)「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、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です。

(注5)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

含み損益=保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計-貸借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。)

c. 資金調達の概要

当期においては、手元資金により2019年7月末日及び10月末日に各々93百万円、11月末に10百万円の借入金約定返済を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は15,558百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は40.3%となっています。

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,440百万円、営業利益696百万円、経常利益566百万円、当期純利益565百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,403円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を12円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,415円(うち、投資口1口当たりの利益超過分配金12円)としました。

② 次期の見通し

a. 次期の運用環境

次期以降の我が国の経済状況については、2019年12月に日本政府が閣議決定した「安心と成長の未来を拓く総合経済対策」によると実質公共投資の増加が見込まれるものの、2019年10月に実施された消費増税後の消費反動減の影響、米中経済の減速基調が2020年半ばまで継続が予想されること等から、景気動向には引き続き留意が必要です。

このような環境の中、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設(注1)は、重点投資対象である温泉・温浴関連施設を含め、今後増加が期待される「コト消費」(注2)、特により限定的に「体験型消費」(注3)と呼ばれるものに立脚していることから、今後もアクティブシニア層の拡大や働き方改革などの動きもあり、国内需要は安定的に増加していくものと本投資法人は考えています。

また、観光立国政策の進捗に伴う外国人観光客の増加に加え、インバウンド需要に占める観光・日本文化の体験といった「体験型消費」のウェイトも高まっていくものと考えています。

そうした中、本投資法人の保有施設におけるテナント業績については、施設毎の差異はあるものの、今後も全体としては比較的安定した推移を期待できるものと考えており、固定賃料を中心とした賃貸借に基づく安定

的な賃貸事業収入の維持が可能であると考えています。さらに、現在の保有資産に代表される安定性に加え、体験型消費の可能性を取り込むことができる新たな物件の取得を進めていくことで、本投資法人の成長性も高めることができると考えています。

(注1)「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「愉しみ」、「コミュニケーション」、「癒しとリラクゼーション」、「健康と知的な充実」など、現代人が求める余暇活用と充実した時間の過ごし方を提供する施設をいいます。以下同じです。

(注2)「コト消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。

(注3)「体験型消費」とは、経験・体験そのものを目的とした消費活動をいいます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、余暇活用型施設特化リートとして、温泉・温浴関連施設を重点投資対象としながら、国内・海外ともに需要の増加が見込める「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」に特化したポートフォリオの構築を目指します。

(a) 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、引き続き後継者不足や施設老朽化による競争力低下等の理由から、廃業に踏み切る旅館やホテルも多いことに加え、競争力強化のための設備投資や新規出店資金の調達を目的とするなど、売却案件は多く、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も継続して多く見られます。

大江戸温泉物語グループが2019年1月から2019年12月までの1年間に開業した温泉・温浴関連施設は、2019年4月に「TAOYA志摩」（三重県鳥羽市）、2019年8月に「大江戸温泉物語 天草ホテル亀屋」（熊本県上天草市）の合計2施設となります。また、2020年4月に「西海橋コラソンホテル」（長崎県佐世保市）の開業を予定しており、今後も継続的な取得が見込まれるものと本投資法人は考えています（注）。

本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有運営する大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得する方針です。

(注) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

ii. 資産運用会社独自のネットワークの活用によるスポンサー抛出物件以外の物件の取得

本投資法人が投資法人規約に定める余暇活用型施設（注1）は、近年顕著に拡大・多様化する余暇市場のニーズを満たすという意味では、未だ不足していると考えています。本投資法人は、国内消費者並びにインバウンドの余暇活用型施設に対するニーズが量的にも高まっていくと同時に、国内外の消費者の求めるサービスの内容に応え得る質的に充実した施設の供給はまだまだ少なく、今後の新規供給や既存施設のコンバージョン等の必要性は高いと考えています。

その中で、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、余暇活用型施設に関する多くの売却情報が入手されており、潜在的売主へのアプローチも寄与して投資検討案件は年々増加しています。当面は、現状ポートフォリオを補完し、バランスの改善とリスク分散に寄与しうる、政令指定都市や中核都市等の都市型立地、新規開発案件や築浅物件、インバウンド需要をとらえうる施設等に注力し、中小規模のものも含む宿泊施設をはじめとした多様なタイプの余暇活用型施設の取得に向けて活動していきます。また、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保の事例も積み上がりつつあります（注2）。

本投資法人は、これらの施策によりスポンサー抛出物件を中心とする現状のポートフォリオバランスを補完し、より投資エリアやテナントの分散と余暇活用型施設における多様性を高めうる新規取得により、外部成長を果たすべく、継続して検討していきます。

(注1) 本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設、並びにこれらの複合施設です。

(注2) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

(b) 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分を主としつつ、GOP（注1）に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額となる第二賃料を加えた賃料体系を採用し（注2）、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することを可能としています。

- (注1) 「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。以下同じです。
- (注2) 各保有資産に係る賃貸借契約においては、かかる賃料体系が採用されていますが、本投資法人が今後取得する施設に係る賃貸借契約において、同様の賃料体系が採用されることを保証するものではありません。

ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX (注1)

本投資法人は、高稼働を背景にバリューアップ・ポテンシャル(注2)を有する保有物件に対しては、客室数増加を目的とした増改築等の戦略的CAPEXを実施し、保有資産のオペレーターの潜在的な収入確保を図ることや、敷地内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を中長期的に目指しています。

また、温泉・温浴関連施設における付加価値向上のノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働により、各種の施設競争力の向上策に協力し、各種イベント等の集客向上策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

(注1) 「CAPEX」は、Capital Expenditure(資本的支出)をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の使用可能期間の延長又は資産価値の増加を目的とした支出をいいます。

(注2) 「バリューアップ・ポテンシャル」とは、投資等によって資産価値の向上が見込まれる潜在的余地をいいます。

(c) 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務基盤の維持を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行していきます。

エクイティ・ファイナンスについては、投資口の中長期的な価値向上、並びに一口当たり分配金の希薄化に配慮し、機動的に実施を検討していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としていますが、資金余力の確保に留意しつつ、当面は40%程度を目安とし、保守的な水準を維持していくようコントロールしていく方針です。

デット・ファイナンスについては、既存の借入先との良好な関係を維持しつつ、資産規模拡大に伴う安定的な資金調達の実現を図ります。また、ポートフォリオの規模拡大とテナントや立地等のリスク分散の推進によりリスクプレミアムの低下を図り、金融コストの低減とともに、高格付けの取得や調達手段の多様化、負債の平均年限の長期化や固定金利の導入などを目指します。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年5月期(第8期)(2019年12月1日～2020年5月31日)(183日) ・2020年11月期(第9期)(2020年6月1日～2020年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人が保有する14物件について、2020年11月期末までの間に変動(新規物件の取得又は保有物件の売却等)がないことを前提としています。 ・実際には、上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約を前提とし、今後予定されている賃料改定等を踏まえた上で、それぞれ市場動向等も勘案し算出しています。またテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・賃料については、以下の前提で算定しています。 <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> <p>固定賃料：月額52,456,896円 変動賃料：月額5,181,730円とし、2019年6月以降、下記算出方法により算出される金額とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 直近1年間における修正後GOP(注1)×5.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの58.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、別途、当該定期借地契約に基づく土地賃料を月額86,000円受領しています。</p> <p>[大江戸温泉物語 伊勢志摩]</p> <p>固定賃料：月額18,009,399円 変動賃料：2016年12月以降、月額962,993円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの77.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>[伊東ホテルニュー岡部]</p> <p>固定賃料：月額12,296,799円 変動賃料：2016年12月以降、月額1,471,251円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 直近1年間における修正後GOP×5.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>[大江戸温泉物語 あたみ]</p> <p>固定賃料：月額15,619,380円 変動賃料：2016年12月以降、月額939,716円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの74.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>[大江戸温泉物語 土肥マリンホテル]</p> <p>固定賃料：月額9,098,235円 変動賃料：2016年12月以降、月額1,016,579円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの72.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

項目	前提条件
営業収益	<p>[大江戸温泉物語 あわら] 固定賃料：月額10,963,033円 変動賃料：2016年12月以降、月額608,360円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×3.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 かもしか荘] 固定賃料：月額5,953,916円 変動賃料：2016年12月以降、月額655,836円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×6.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 伊香保] 固定賃料：月額6,126,558円 変動賃料：2016年12月以降、月額708,097円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの67.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 君津の森] 固定賃料：月額4,098,412円 変動賃料：2016年12月以降、月額436,860円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 長崎ホテル清風] 固定賃料：月額12,496,532円 変動賃料：2018年6月以降、月額498,384円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×2.2%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの44.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 幸雲閣] 固定賃料：月額7,017,209円 変動賃料：2018年6月以降、月額755,005円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの45.3%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[鬼怒川観光ホテル] 固定賃料：月額29,069,741円 変動賃料：2018年6月以降、月額1,188,094円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×2.4%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの56.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p>

項目	前提条件																																																																																		
営業収益	<p>[大江戸温泉物語 きのさき] 固定賃料：月額13,147,999円 変動賃料：2018年6月以降、月額650,945円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×2.4%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの47.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 東山グランドホテル] 固定賃料：月額8,631,767円 変動賃料：2018年6月以降、月額940,567円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの45.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>2020年5月期（第8期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1" data-bbox="496 835 1404 1856"> <thead> <tr> <th rowspan="2">物件名称</th> <th colspan="2">第一賃料(注2)</th> <th rowspan="2">第二賃料(注5)</th> <th rowspan="2">合計(注7)</th> </tr> <tr> <th>固定賃料(注3)</th> <th>変動賃料(注4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td>315 (注6)</td> <td>30</td> <td>33</td> <td>378</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>108</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 かもしか荘</td> <td>35</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>24</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 長崎ホテル清風</td> <td>74</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>2</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>174</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td>78</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td>51</td> <td>6</td> <td>10</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>合計(注7)</td> <td>1,230</td> <td>87</td> <td>105</td> <td>1,422</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	合計(注7)	固定賃料(注3)	変動賃料(注4)	大江戸温泉物語 レオマリゾート	315 (注6)	30	33	378	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	7	3	119	伊東ホテルニュー岡部	73	8	8	91	大江戸温泉物語 あたみ	93	7	3	105	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62	大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	77	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	3	5	45	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	29	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	3	4	83	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	2	45	鬼怒川観光ホテル	174	—	5	179	大江戸温泉物語 きのさき	78	5	6	90	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	10	68	合計(注7)	1,230	87	105	1,422
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	合計(注7)																																																																															
	固定賃料(注3)	変動賃料(注4)																																																																																	
大江戸温泉物語 レオマリゾート	315 (注6)	30	33	378																																																																															
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	7	3	119																																																																															
伊東ホテルニュー岡部	73	8	8	91																																																																															
大江戸温泉物語 あたみ	93	7	3	105																																																																															
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62																																																																															
大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	77																																																																															
大江戸温泉物語 かもしか荘	35	3	5	45																																																																															
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45																																																																															
大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	29																																																																															
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	3	4	83																																																																															
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	2	45																																																																															
鬼怒川観光ホテル	174	—	5	179																																																																															
大江戸温泉物語 きのさき	78	5	6	90																																																																															
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	10	68																																																																															
合計(注7)	1,230	87	105	1,422																																																																															

項目	前提条件				
営業収益	2020年11月期 (第9期) (百万円)				
	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	合計 (注7)
		固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)		
	大江戸温泉物語 レオマリゾート	315 (注6)	30	33	379
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	7	3	118
	伊東ホテルニュー岡部	73	8	8	91
	大江戸温泉物語 あたみ	93	7	3	105
	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62
	大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	77
	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	3	5	45
	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45
	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	29
	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	3	4	83
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	2	45
	鬼怒川観光ホテル	174	—	5	179
	大江戸温泉物語 きのさき	78	4	6	90
	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	10	68
合計 (注7)	1,230	86	105	1,422	
<p>(注1) 「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(下記(注4)に定義します。)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(下記(注5)に定義します。)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。</p>					
<p>(注2) 「第一賃料」とは、固定賃料及び変動賃料の合計額とします。以下同じです。</p>					
<p>(注3) 「固定賃料」とは、各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額です。以下同じです。</p>					
<p>(注4) 「変動賃料」は、各施設に関する直近1年間(毎年12月からの6か月間については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。)(以下、これらの1年間を「修正後GOP計算期間」といいます。)における各施設の修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じた額となります(年額。月額はその12分の1)。以下同じです。</p>					
<p>(注5) 「第二賃料」とは、本投資法人が所有する各施設につき、本投資法人が負担すべき租税公課及び損害保険料並びにその他費用の合計額(不動産運営費)相当額と同額の賃料をいいます。以下同じです。</p>					
<p>(注6) 定期借地契約に基づく土地賃料を固定賃料に含んで記載しています。</p>					
<p>(注7) 各物件の各賃料は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の賃料の合計、固定賃料の合計、変動賃料の合計及び第二賃料の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。</p>					

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。 公租公課については、2020年5月期に92百万円、2020年11月期に92百万円を費用として計上しています。 建物の修繕費は、本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約に基づき、原則として賃借人の負担となるため見込んでいません。 減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており2020年5月期に438百万円、2020年11月期に445百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として2020年5月期に133百万円、2020年11月期に127百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2019年11月30日現在の借入金残高は15,558百万円となっています。 2020年5月期及び2020年11月期に、別途約定によりそれぞれ186百万円を返済することを前提としています。 2020年5月期においては、2020年5月29日に短期借入金340百万円及び1年内返済予定の長期借入金3,568百万円の返済期限が到来しますが、同額の借換えを行うことを前提としています。 2020年11月期においては、2020年11月30日に1年内返済予定の長期借入金2,122百万円の返済期限が到来しますが、同額の借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における発行済投資口数の総口数235,347口を前提としており、2020年11月30日までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、2020年5月期及び2020年11月期の予想期末発行済投資口の総口数235,347口により算出しています。
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ資本的支出の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額2,824,164円の計上を見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、2020年5月期及び2020年11月期に、それぞれ1口当たり12円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年8月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,001,208	2,228,615
前払費用	136,232	126,984
その他	66,727	6,942
流動資産合計	2,204,168	2,362,543
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 26,145,944	26,324,003
減価償却累計額	△1,926,166	△2,358,917
建物(純額)	24,219,777	23,965,085
構築物	10,979	10,979
減価償却累計額	△508	△877
構築物(純額)	10,470	10,101
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△44	△61
機械及び装置(純額)	555	538
工具、器具及び備品	2,620	3,498
減価償却累計額	△487	△758
工具、器具及び備品(純額)	2,133	2,740
土地	11,988,130	11,988,187
有形固定資産合計	36,221,067	35,966,652
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	3,754	2,951
無形固定資産合計	161,556	160,754
投資その他の資産		
繰延税金資産	12	16
長期前払費用	185,296	140,673
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	195,399	150,780
固定資産合計	36,578,023	36,278,186
資産合計	38,782,191	38,640,729

(単位：千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,426	92,949
短期借入金	350,000	340,000
1年内返済予定の長期借入金	3,941,750	6,026,630
未払金	87,838	90,011
未払費用	7,508	10,694
未払法人税等	866	950
未払消費税等	15,234	42,933
前受金	259,137	261,849
その他	66,854	7,048
流動負債合計	4,746,616	6,873,067
固定負債		
長期借入金	11,463,000	9,191,620
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,706
資産除去債務	137,754	138,156
固定負債合計	12,831,479	10,560,482
負債合計	17,578,095	17,433,549
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	※1 △8,643	※1 △11,467
出資総額控除額合計	△8,643	△11,467
出資総額(純額)	20,644,379	20,641,555
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	559,716	565,624
剰余金合計	559,716	565,624
投資主資本合計	21,204,095	21,207,179
純資産合計	※3 21,204,095	※3 21,207,179
負債純資産合計	38,782,191	38,640,729

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,434,986		※1 1,440,167
営業収益合計		1,434,986		1,440,167
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2 548,074		※1,※2 555,661
資産運用報酬		126,075		125,812
資産保管手数料		1,751		1,738
一般事務委託手数料		17,233		17,060
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 39,245		※2 39,393
営業費用合計		735,980		743,266
営業利益		699,005		696,901
営業外収益				
受取利息		10		10
営業外収益合計		10		10
営業外費用				
支払利息		62,352		64,257
融資関連費用		75,774		65,642
その他		500		500
営業外費用合計		138,626		130,400
経常利益		560,389		566,511
特別利益				
補助金収入		11,250		—
特別利益合計		11,250		—
特別損失				
固定資産圧縮損		11,250		—
特別損失合計		11,250		—
税引前当期純利益		560,389		566,511
法人税、住民税及び事業税		867		952
法人税等調整額		5		△4
法人税等合計		873		948
当期純利益		559,516		565,562
前期繰越利益		199		61
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		559,716		565,624

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計					
当期首残高	20,653,023	△5,819	△5,819	20,647,203	577,741	577,741	21,224,944	21,224,944
当期変動額								
剰余金の配当					△577,541	△577,541	△577,541	△577,541
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					559,516	559,516	559,516	559,516
当期変動額合計	—	△2,824	△2,824	△2,824	△18,024	△18,024	△20,848	△20,848
当期末残高	※1 20,653,023	△8,643	△8,643	20,644,379	559,716	559,716	21,204,095	21,204,095

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計					
当期首残高	20,653,023	△8,643	△8,643	20,644,379	559,716	559,716	21,204,095	21,204,095
当期変動額								
剰余金の配当					△559,655	△559,655	△559,655	△559,655
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					565,562	565,562	565,562	565,562
当期変動額合計	—	△2,824	△2,824	△2,824	5,907	5,907	3,083	3,083
当期末残高	※1 20,653,023	△11,467	△11,467	20,641,555	565,624	565,624	21,207,179	21,207,179

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期	当期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
I 当期末処分利益	559,716,337	565,624,140
II 利益超過分配金加算額	2,824,164	2,824,164
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	2,824,164
III 分配金の額	562,479,330	568,363,005
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,390)	(2,415)
うち利益分配金	559,655,166	565,538,841
(うち1口当たり利益分配金)	(2,378)	(2,403)
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	2,824,164
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(12)	(12)
IV 次期繰越利益	61,171	85,299
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,390円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,378円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たり一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,415円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,403円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たり一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	560,389		566,511	
減価償却費	428,782		434,211	
融資関連費用	75,774		65,642	
受取利息	△10		△10	
支払利息	62,352		64,257	
補助金収入	△11,250		—	
固定資産圧縮損	11,250		—	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△41,847		41,203	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△67,079		27,698	
前払費用の増減額 (△は増加)	3,361		△12,896	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△68,975		1,125	
未払金の増減額 (△は減少)	△2,643		2,173	
前受金の増減額 (△は減少)	441		2,711	
その他	422		379	
小計	950,966		1,193,008	
利息の受取額	10		10	
利息の支払額	△65,389		△61,071	
法人税等の支払額	△973		△867	
営業活動によるキャッシュ・フロー	884,614		1,131,078	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△198,020		△144,673	
預り敷金及び保証金の返還による支出	—		△18	
補助金の受取額	11,250		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△186,770		△144,691	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	350,000		—	
長期借入れによる収入	6,576,106		—	
短期借入金の返済による支出	—		△10,000	
長期借入金の返済による支出	△7,262,750		△186,500	
分配金の支払額	△580,365		△562,479	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△917,009		△758,979	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△219,165		227,407	
現金及び現金同等物の期首残高	895,148		675,983	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 675,983		※1 903,390	

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～44年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分)社内における利用可能期間5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～44年	構築物	10～20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6年
建物	3～44年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	17年								
工具、器具及び備品	6年								
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>								
3. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>								

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自2018年12月1日至2019年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」等 7物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に 伴う税会不一致の発生	2,824

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点に対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はなとと考えており、今後も適切な管理を継続します。また、PCBを含有している物品についても法律に従い管轄官庁に保管状況の届出を行い、適切に保管しています。

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」等 7物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に 伴う税会不一致の発生	2,824

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。また、PCBを含有している物品についても法律に従い管轄官庁に保管状況の届出を行い、適切に保管しています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期(2019年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入理由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	159,400	5,819	2,824	—	8,643	—

(注) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(2019年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入理由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	159,400	8,643	2,824	—	11,467	—

(注) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
建物附属設備	11,250	—

※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,434,711	1,426,494
その他賃貸事業収入	275	13,673
不動産賃貸事業収益合計	1,434,986	1,440,167
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	15,000	15,000
損害保険料	7,042	7,109
減価償却費	427,980	433,409
公租公課	91,714	91,915
その他費用	6,337	8,227
不動産賃貸事業費用合計	548,074	555,661
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	886,911	884,506

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	427,980	433,409
その他営業費用		
無形固定資産	802	802

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	235,347口	235,347口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
現金及び預金	2,001,208	2,228,615
使途制限付預金(注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	675,983	903,390

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還並びに物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
1年以内	2,459,830	2,459,830
1年超	7,804,558	6,574,643
合計	10,264,389	9,034,474

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	97,891	95,597
合計	102,480	100,186

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等によって、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮した上で適時に実施するものとします。借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。

また、諸々の資金ニーズに対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的としています。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスの取れた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,001,208	2,001,208	—
資産合計	2,001,208	2,001,208	—
(2) 短期借入金	350,000	350,000	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,941,750	3,941,750	—
(4) 長期借入金	11,463,000	11,463,000	—
負債合計	15,754,750	15,754,750	—

2019年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,228,615	2,228,615	—
資産合計	2,228,615	2,228,615	—
(2) 短期借入金	340,000	340,000	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,026,630	6,026,630	—
(4) 長期借入金	9,191,620	9,191,620	—
負債合計	15,558,250	15,558,250	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらは全て変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2019年5月31日)

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,724

当期(2019年11月30日)

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,706

(注3) 金銭債権の決算日(2019年5月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,001,208

金銭債権の決算日(2019年11月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,228,615

(注4) 借入金の決算日(2019年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	350,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,941,750	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,384,110	5,509,515	3,569,375	—	—
合計	4,291,750	2,384,110	5,509,515	3,569,375	—	—

借入金の決算日(2019年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	340,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,026,630	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,415,620	3,246,375	3,529,625	—	—
合計	6,366,630	2,415,620	3,246,375	3,529,625	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2019年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年11月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2019年5月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの
該当事項はありません。

当期(2019年11月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年5月31日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2019年11月30日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	16
資産除去債務	43,516	43,463
繰延税金資産小計	43,529	43,480
評価性引当額	△3,793	△4,703
繰延税金資産合計	39,736	38,777
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△39,723	△38,760
繰延税金負債合計	△39,723	△38,760
繰延税金資産の純額	12	16

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.63	△31.61
評価性引当額の増減	0.17	0.16
その他	0.11	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16	0.17

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年11月30日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	今西 文則	-	-	本投資法人執行役員兼大江戸温泉アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼大江戸温泉アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	126,075	未払金	72,634	

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、今西文則が第三者(大江戸温泉アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	今西 文則	-	-	本投資法人執行役員兼大江戸温泉アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼大江戸温泉アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	125,812	未払金	72,801	

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、今西文則が第三者(大江戸温泉アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2019年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。また、PCBを含有している物品についても法律に従い管轄官庁に保管状況の届出を行い、適切に保管しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数により22~40年と見積り、割引率は0.41~0.73%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	137,354
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	400
期末残高	137,754

当期(2019年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。また、PCBを含有している物品についても法律に従い管轄官庁に保管状況の届出を行い、適切に保管しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数により22~40年と見積り、割引率は0.41~0.73%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	137,754
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	401
期末残高	138,156

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では全国における主要な観光地、温泉地として認知度の高いエリアを中心に、ホテル・旅館用の賃貸等不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	36,633,936	36,378,870
期中増減額	△255,066	△254,415
期末残高	36,378,870	36,124,454
期末時価	40,392,000	40,392,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記31ページ「3. 参考情報 (1) 投資資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 b. 投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価(付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他11物件の資本的支出(184,163千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計427,980千円)によるものです。当期の主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他13物件の資本的支出(合計178,936千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計433,409千円)によるものです。

(注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

(注5) 大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきについて、2019年6月1日を効力発生日とした賃料改定を行うことについて2019年1月31日付で賃借人と契約を締結しており、上記の期末時価は賃料改定を反映した算定額となっています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	995,395	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	439,315	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	275	不動産賃貸事業

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	1,048,951	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	377,543	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	275	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
1口当たり純資産額	90,097円	90,110円
1口当たり当期純利益	2,377円	2,403円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
当期純利益(千円)	559,516	565,562
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	559,516	565,562
期中平均投資口数(口)	235,347	235,347

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末(2019年11月30日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月29日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
2016年8月30日	公募増資	15,552,576	15,752,576	174,200	176,200	(注2)
2017年12月1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	(注3)
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	(注4)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格93,000円(発行価額89,280円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格85,937円(発行価額82,852円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額82,852円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

本投資法人の2019年11月30日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第6期 2019年5月31日現在		第7期 2019年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	10,900	28.1	10,777	27.9
		四国	10,387	26.8	10,343	26.8
		関東	7,125	18.4	7,059	18.3
		東北	2,286	5.9	2,285	5.9
		近畿	2,147	5.5	2,128	5.5
		北陸	1,898	4.9	1,895	4.9
		九州	1,633	4.2	1,634	4.2
不動産 小計			36,378	93.8	36,124	93.5
預金・その他の資産			2,403	6.2	2,516	6.5
資産総額 計			38,782	100.0	38,640	100.0
負債総額			17,578	45.3	17,433	45.1
純資産総額			21,204	54.7	21,207	54.9

(注1) 地域等は都道府県を北海道・東北・関東・甲信越・東海・北陸・近畿・四国・九州に区分し、それぞれのエリアに所在する施設を集計しています。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額(不動産については減価償却後の帳簿価額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注3) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

②投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

本投資法人が2019年11月30日現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(a) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

物件 番号 (注1)	物件名称	取得 価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関	担保設定
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,343	8,910	28.3	株式会社立地評価研究所	—
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,441	3,840	10.0	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,638	2,820	7.2	株式会社立地評価研究所	—
S-4	大江戸温泉物語 あたま	2,997	2,857	3,220	8.2	株式会社立地評価研究所	—
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,840	2,030	5.2	株式会社立地評価研究所	—
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,895	2,000	5.2	株式会社立地評価研究所	—
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,197	1,270	3.3	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,293	1,380	3.5	株式会社立地評価研究所	—
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	845	862	2.2	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,637	1,634	2,570	4.5	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	1,036	1,220	2.8	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,723	6,140	10.5	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	2,128	2,650	5.7	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,249	1,480	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	—
合計		36,705	36,124	40,392	100.0	—	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の2つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「温泉・温浴関連施設」は「S」の符号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」には建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。

(注4) 各物件の鑑定評価については、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「期末算定価額」には、2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。また、当該期末算定価額は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。なお、「期末算定価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 所在地、面積、規模等

物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定 賃料 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント 数 (注8)	客室数 (室) (注9)
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (注10) (注11)	香川県 丸亀市	665,403.01	<ホテルレ オマの森> 23,322.42 <ニューレオ マワールド> 40,573.63	<ホテルレオ マの森> 1991年 7月10日 <ニューレオ マワールド> 1991年 3月30日	<借家契約> 629 <借地契約> 1	<ホテルレオ マの森> 23,322.42 <ニューレオ マワールド> 40,573.63	<ホテルレオ マの森> 23,322.42 <ニューレオ マワールド> 40,573.63	100.0	1	241
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県 志摩市	9,637.99	9,782.37	本館： 1973年 2月13日 北館： 1979年 2月28日 南館： 1984年 8月16日	216	9,782.37	9,782.37	100.0	1	83
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	10,211.46	1990年 11月8日	147	10,211.46	10,211.46	100.0	1	73 (注12)
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	2,053.32	8,469.22	1959年 2月27日	187	8,469.22	8,469.22	100.0	1	76
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県 伊豆市	2,800.83	6,125.84	1974年 10月4日	109	6,125.84	6,125.84	100.0	1	64
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県 あわら 市	13,263.72 (注13)	14,132.27	みやこ亭： 1984年 9月23日 南館： 1972年 10月5日 東館： 1980年 10月25日	131	14,132.27	14,132.27	100.0	1	95
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県 那須塩 原市	7,734.61	5,947.80	1996年 2月29日	71	5,947.80	5,947.80	100.0	1	60
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県 渋川市	6,805.12	5,177.18	1983年 11月1日	73	5,177.18	5,177.18	100.0	1	40
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県 君津市	57,069.38	8,660.20	1996年 3月21日	49	8,660.20	8,660.20	100.0	1	41
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県 長崎市	5,092.25	11,114.69	1982年 6月30日	149	11,114.69	11,114.69	100.0	1	100
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県 大崎市	11,829.25 (注14)	10,843.89	1965年 12月8日	84	10,843.89	10,843.89	100.0	1	98 (注15)
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県 日光市	6,719.48	22,402.38	1981年 8月21日	348	22,402.38	22,402.38	100.0	1	172
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県 豊岡市	11,350.80	10,602.89 (注16)	1968年 10月28日	157	10,602.89 (注16)	10,602.89 (注16)	100.0	1	103
S-14	大江戸温泉物語 東山グランド ホテル	福島県 会津若 松市	12,451.81 (注17)	16,665.71 (注18)	1964年 9月29日	103	16,602.03	16,602.03	100.0	1	123
合計			815,157.44	204,031.95	—	2,460	203,968.27	203,968.27	100.0	2	1,369

(注1) 「土地面積」は、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。

(注3) 「建築時期」は、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。

(注4) 上記各物件の賃料は、2019年11月30日現在において締結されている賃貸借契約に基づき、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の年間固定賃料の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は、テナントの

旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設の修正後GOPに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。以下同じです。

- (注5) 「賃貸可能面積」は、2019年11月30日現在における各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「賃貸面積」は、2019年11月30日現在における各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「稼働率」は、2019年11月30日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「テナント数」の合計は、各物件で共通するテナントについては名寄せを行い算出しています。
- (注9) 「客室数」は、2019年11月30日現在、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。
- (注11) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2019年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡）に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティー）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注12) 本物件（相模亭）は、保有資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件（相模亭）と駿河亭は一体的な運営がなされています。駿河亭を含めた本物件の客室数は合計109室です。以下同じです。
- (注13) 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。
- (注14) 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。
- (注15) 保有資産ではない別館を含めた本物件の客室数は合計116室です。
- (注16) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。
- (注17) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：70.29㎡）を借地権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借しています。
- (注18) 本投資法人は、当該建物の一部（床面積：63.68㎡）を借家権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借しています。

(c) 不動産鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注2)
				直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	株式会社 立地評価研究所	8,910	9,040	6.0	8,860	5.8	6.2	686
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	一般財団法人 日本不動産研究所	3,840	3,880	5.6	3,800	5.4	5.8	228
S-3	伊東 ホテルニュー岡部 (注3)	株式会社 立地評価研究所	2,820	2,870	5.1	2,800	4.9	5.3	163
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	株式会社 立地評価研究所	3,220	3,280	5.1	3,190	4.9	5.3	201
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	株式会社 立地評価研究所	2,030	2,060	5.6	2,010	5.4	5.8	121
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社 立地評価研究所	2,000	2,030	5.9	1,980	5.7	6.1	138
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270	1,280	5.3	1,250	5.1	5.5	79
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社 立地評価研究所	1,380	1,400	5.3	1,370	5.1	5.5	81
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	一般財団法人 日本不動産研究所	862	873	5.3	850	5.1	5.5	53
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	一般財団法人 日本不動産研究所	2,570	2,600	5.2	2,540	5.0	5.4	155
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220	1,240	5.5	1,190	5.3	5.7	90
S-12	鬼怒川観光ホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	6,140	6,210	5.2	6,070	5.0	5.4	359
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	一般財団法人 日本不動産研究所	2,650	2,680	5.4	2,620	5.2	5.6	166
S-14	大江戸温泉物語 東山ランドホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,480	1,490	5.9	1,460	5.7	6.1	113
合計			40,392	40,933	-	39,990	-	-	2,640

(注1) 各物件の鑑定評価については、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所作成の2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定NOIの合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注3) 本物件(相模亭)は、保有資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中の各数値は本物件(相模亭)に関する数値のみを記載しています。

(d) 主要な不動産に関する情報

物件名称	テナントの 総数	年間固定賃料 (百万円)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注2)	1	630	63,896.05	63,896.05	100.0
鬼怒川観光ホテル	1	348	22,402.38	22,402.38	100.0

(注1) 上記表は、2019年11月30日現在において効力を有する各保有資産に係る賃貸借契約に基づいて作成しています。

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2019年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

(e) 主要なテナントへの賃貸借の状況

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	契約更改の方法	敷金・保証金(百万円)	年間固定賃料(注1)		賃貸面積	
							(百万円)	比率(%)	(㎡)	比率(%)
1	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	旅館及びホテルの運営 温泉利用施設、テーマパーク及び演芸場の運営等	大江戸温泉物語伊勢志摩	2036年8月31日	該当事項はありません	108	216	8.8	9,782.37	3.5
			伊東ホテルニュー岡部	2036年8月31日	該当事項はありません	73	147	6.0	10,211.46	3.7
			大江戸温泉物語あたま	2036年8月31日	該当事項はありません	93	187	7.6	8,469.22	3.1
			大江戸温泉物語土肥マリンホテル	2036年8月31日	該当事項はありません	54	109	4.4	6,125.84	2.2
			大江戸温泉物語あわら	2036年8月31日	該当事項はありません	65	131	5.3	14,132.27	5.1
			大江戸温泉物語かもしか荘	2036年8月31日	該当事項はありません	35	71	2.9	5,947.80	2.2
			大江戸温泉物語伊香保	2036年8月31日	該当事項はありません	36	73	3.0	5,177.18	1.9
			大江戸温泉物語君津の森	2036年8月31日	該当事項はありません	24	49	2.0	8,660.20	3.1
			大江戸温泉物語長崎ホテル清風	2037年12月3日	該当事項はありません	74	149	6.1	11,114.69	4.0
			大江戸温泉物語幸雲閣	2037年12月3日	該当事項はありません	42	84	3.4	10,843.89	3.9
			鬼怒川観光ホテル	2037年12月3日	該当事項はありません	174	348	14.2	22,402.38	8.1
			大江戸温泉物語きのさき	2037年12月3日	該当事項はありません	78	157	6.4	10,602.89(注2)	3.8
			大江戸温泉物語東山グランドホテル	2037年12月3日	該当事項はありません	51	103	4.2	16,602.03	6.0
2	株式会社レオマユニティ	遊園地、ホテル、旅館等観光施設の経営等	大江戸温泉物語レオマリゾート(注3)	2036年8月31日	該当事項はありません	314	629	25.6	<ホテルレオマの森> 23,322.42	8.5
			大江戸温泉物語レオマリゾート(注4)	2066年8月31日	該当事項はありません	0	1	0.0	<ニューレオマワールド> 40,573.63	14.7
									71,790.51	26.0
合計						1,230	2,460	100.0	275,758.78	100.0

(注1) 上記各物件の賃料は、2019年11月30日現在において締結されている賃貸借契約に基づき、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「比率」欄には、ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各施設の年間固定賃料の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の年間固定賃料の合計又は比率の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は、テナントの旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設の修正後GOPに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。

変動賃料については、前記6ページ「2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注2) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

(注3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2019年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、そのうち当該建物に関する賃貸借契約の内容を記載しています。

(注4) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2019年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、そのうち当該土地の一部に係る賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティ)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。また、動物が当該土地から完全に撤去されたことを確認できた場合には、契約期間満了前であっても本契約は終了するものとされています。

(f) ポートフォリオの概況

i. 用途別

用途	物件数	取得価格(百万円) (注1)	比率(%)
温泉・温浴関連施設	14	36,705	100.0
その他用途施設	—	—	—
合計	14	36,705	100.0

ii. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円)	比率 (%)
10年超	2,460	100.0	2,460	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,460	100.0	2,460	100.0

iii. 契約形態別

契約形態	年間固定賃料(百万円) (注2)	比率(%)
定期賃貸借契約	2,460	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,460	100.0

(注1) 「取得価格」には、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されており、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(g) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件名	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 あたま	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	383,850	122,624	91,990	105,918	65,578
第一賃料	344,575	115,351	83,262	101,930	61,297
固定賃料	315,257 (注2)	108,056	73,780	93,716	54,589
変動賃料	29,317	7,294	9,481	8,214	6,707
第二賃料	32,968	3,520	8,727	3,850	1,777
その他賃貸事業収入	6,307	3,753	—	138	2,503
② 賃貸事業費用	36,387	5,244	9,866	4,822	4,102
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	31,700	3,094	8,373	3,350	996
損害保険料	1,803	400	492	349	276
その他費用	883	750	0	123	1,829
③ 賃貸NOI (=①-②)	347,463	117,379	82,123	101,096	61,475
④ 減価償却費	84,014	52,276	27,887	33,066	29,408
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	263,449	65,102	54,236	68,029	32,067

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 あわら	大江戸温泉物語 かもしか荘	大江戸温泉物語 伊香保	大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	78,865	46,022	45,888	32,820	83,561
第一賃料	69,338	39,903	41,789	27,541	79,087
固定賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	74,979
変動賃料	3,560	4,179	5,030	2,950	4,108
第二賃料	8,830	6,119	4,098	5,278	4,474
その他賃貸事業収入	695	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	9,410	7,055	5,062	6,251	5,351
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	5,150	5,330	3,818	4,920	3,846
損害保険料	600	319	240	331	504
その他費用	2,660	406	4	—	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	69,454	38,967	40,825	26,568	78,209
④ 減価償却費	21,353	13,572	13,563	8,309	20,169
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	48,101	25,395	27,262	18,259	58,040

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 幸雲閣	鬼怒川観光ホテル	大江戸温泉物語 きのさき	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	全体合計
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	45,145	179,632	90,438	67,830	1,440,167
第一賃料	42,103	174,418	84,015	57,334	1,321,948
固定賃料	42,103	174,418	78,887	51,790	1,230,431
変動賃料	—	—	5,127	5,543	91,517
第二賃料	3,041	5,214	6,422	10,221	104,545
その他賃貸事業収入	—	—	—	275	13,673
② 賃貸事業費用	3,996	7,349	6,200	11,150	122,252
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	15,000
公租公課	2,578	4,534	4,634	9,592	91,915
損害保険料	318	689	349	432	7,109
その他費用	99	1,125	216	125	8,227
③ 賃貸NOI (=①-②)	41,148	172,283	84,237	56,680	1,317,915
④ 減価償却費	20,727	61,564	20,104	27,390	433,409
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	20,421	110,718	64,133	29,289	884,506

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、当該定期借地契約に基づく土地賃料を月額86,000円受領しています。固定賃料には当該土地賃料を含んで記載しています。

(h) 個別投資不動産等の運営実績

以下に記載の情報は、賃借人による運営実績を記載しています。

大江戸温泉物語 レオマリゾート

運営実績 (ホテルレオマの森)													
	2018年	2019年											累計
	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	97.2%	85.5%	92.2%	98.3%	84.2%	85.3%	80.6%	89.1%	95.4%	87.1%	86.6%	93.7%	89.6%
ADR(円)	33,032	30,453	27,224	32,670	32,986	31,760	25,000	33,341	51,371	26,722	26,628	28,691	31,911
RevPAR(円)	32,107	26,037	25,100	32,114	27,774	27,091	20,150	29,706	49,007	23,274	23,059	26,883	28,592
売上高(百万円)	311	257	230	309	258	272	204	278	470	219	232	264	3,309

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2018年	2019年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
入場者数(人)	59,667	37,924	26,261	46,610	49,626	75,751	36,983	53,105	118,893	36,502	40,721	45,221	627,264
売上高(百万円)	210	144	90	190	201	298	130	218	496	145	147	160	2,434

(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。

大江戸温泉物語 伊勢志摩

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	98.7%	94.5%	98.3%	93.8%	91.2%	91.3%	87.6%	93.4%	95.6%	99.4%	86.7%	96.5%	93.9%
ADR(円)	34,474	32,269	30,984	38,095	32,564	32,407	28,787	31,764	46,989	30,607	29,250	31,588	33,417
RevPAR(円)	34,025	30,494	30,457	35,733	29,698	29,587	25,217	29,667	44,921	30,423	25,359	30,482	31,378
売上高(百万円)	104	92	84	108	89	90	77	90	131	93	80	92	1,136

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	96.0%	92.4%	99.1%	99.5%	95.1%	93.7%	93.9%	92.9%	96.8%	95.6%	83.3%	90.9%	94.1%
ADR(円)	31,458	30,573	27,275	31,504	28,762	28,860	22,673	27,604	44,384	24,201	24,406	26,625	29,171
RevPAR(円)	30,199	28,249	27,029	31,346	27,352	27,041	21,289	25,644	42,963	23,136	20,330	24,202	27,449
売上高(百万円)	122	114	98	121	104	105	84	99	160	87	83	97	1,281

(注) 保有資産ではない駿河亭を含めた運営実績を記載しています。

大江戸温泉物語 あたみ

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	98.0%	99.4%	99.8%	99.5%	99.3%	97.6%	98.9%	94.5%	98.7%	96.7%	81.2%	94.3%	96.5%
ADR(円)	34,971	31,250	31,425	35,712	32,571	32,752	28,046	32,432	50,098	30,371	29,735	31,372	33,512
RevPAR(円)	34,271	31,062	31,362	35,533	32,343	31,965	27,737	30,648	49,446	29,368	24,144	29,583	32,339
売上高(百万円)	93	85	78	98	85	87	75	85	136	80	69	81	1,057

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	93.5%	86.8%	96.6%	99.2%	87.2%	86.7%	88.2%	87.9%	97.0%	91.7%	76.9%	90.0%	90.1%
ADR(円)	27,704	27,214	24,678	27,140	26,251	26,826	21,747	31,418	49,457	22,829	22,828	24,565	27,974
RevPAR(円)	25,903	23,621	23,838	26,922	22,890	23,258	19,180	27,616	47,973	20,934	17,554	22,108	25,204
売上高(百万円)	57	52	49	59	49	52	43	60	103	45	40	49	664

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	83.9%	57.2%	74.6%	93.5%	86.2%	71.2%	77.7%	87.5%	98.0%	83.5%	80.0%	92.5%	82.2%
ADR(円)	31,766	33,394	28,786	28,995	28,513	29,758	25,147	29,140	41,604	25,999	25,302	27,462	29,789
RevPAR(円)	26,651	19,101	21,474	27,110	24,578	21,187	19,539	25,497	40,771	21,709	20,241	25,402	24,486
売上高(百万円)	98	71	72	100	89	79	73	92	141	78	77	92	1,067

大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	78.9%	68.9%	68.5%	89.4%	77.6%	76.9%	82.9%	87.3%	100.0%	75.9%	73.4%	95.7%	81.4%
ADR(円)	26,535	25,792	25,007	25,941	27,152	28,365	23,226	25,119	35,430	24,886	27,077	27,477	27,051
RevPAR(円)	20,936	17,770	17,129	23,191	21,069	21,812	19,254	21,928	35,430	18,888	19,874	26,295	22,019
売上高(百万円)	45	39	35	50	44	47	41	47	76	40	46	58	574

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	97.3%	87.0%	95.4%	99.3%	98.8%	98.7%	99.7%	99.7%	99.8%	99.6%	95.9%	99.2%	97.5%
ADR(円)	32,385	28,405	25,857	29,298	31,672	31,072	27,632	28,927	41,854	27,971	28,802	31,866	30,565
RevPAR(円)	31,510	24,712	24,667	29,092	31,291	30,668	27,549	28,840	41,770	27,859	27,621	31,611	29,800
売上高(百万円)	44	35	31	41	43	43	38	41	58	38	40	45	503

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	97.4%	93.4%	96.3%	97.9%	97.2%	94.5%	88.0%	94.3%	98.6%	22.8%	29.4%	83.8%	82.8%
ADR(円)	27,680	27,412	25,153	27,187	26,050	26,227	23,605	25,571	35,372	23,231	21,849	24,140	26,728
RevPAR(円)	26,960	25,602	24,222	26,616	25,320	24,784	20,772	24,113	34,876	5,296	6,423	20,229	22,130
売上高(百万円)	49	48	39	49	46	47	38	44	63	9	13	38	491

大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	91.0%	73.6%	92.5%	100.0%	93.2%	98.5%	86.7%	96.4%	99.1%	93.1%	90.8%	97.0%	92.6%
ADR(円)	34,305	32,090	31,262	33,216	32,276	35,378	27,583	27,837	37,730	29,200	33,624	34,809	32,540
RevPAR(円)	31,217	23,618	28,917	33,216	30,081	34,847	23,914	26,834	37,390	27,185	30,530	33,764	30,132
売上高(百万円)	109	83	92	116	102	119	83	95	130	92	106	114	1,247

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	89.5%	74.6%	78.6%	81.2%	66.8%	71.9%	81.0%	77.8%	88.2%	76.8%	84.7%	84.4%	79.7%
ADR(円)	27,106	25,403	24,934	24,191	23,905	24,028	21,681	22,274	26,604	22,699	26,607	26,378	24,738
RevPAR(円)	24,259	18,950	19,598	19,643	15,968	17,276	17,561	17,329	23,464	17,432	22,536	22,263	19,716
売上高(百万円)	106	81	76	84	63	71	73	71	92	69	94	96	981

(注) 保有資産ではない別館を含めた運営実績を記載しています。

鬼怒川観光ホテル

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	77.9%	66.2%	66.9%	87.1%	83.4%	75.9%	80.9%	84.0%	99.6%	89.4%	80.8%	96.3%	82.4%
ADR(円)	33,727	33,639	26,901	28,732	29,861	31,173	25,557	26,109	38,559	27,415	29,100	31,343	30,328
RevPAR(円)	26,273	22,269	17,996	25,025	24,904	23,660	20,675	21,931	38,404	24,509	23,512	30,183	24,990
売上高(百万円)	189	154	118	167	165	156	146	150	243	163	164	207	2,027

大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	94.4%	80.9%	88.0%	99.8%	98.3%	95.9%	95.6%	95.3%	99.9%	99.5%	97.1%	99.4%	95.4%
ADR(円)	32,913	32,658	30,687	37,685	30,590	28,358	24,460	28,223	43,034	26,573	26,410	31,162	31,125
RevPAR(円)	31,069	26,420	27,004	37,609	30,069	27,195	23,383	26,896	42,990	26,440	25,644	30,975	29,693
売上高(百万円)	120	103	93	142	112	105	89	104	161	99	101	119	1,353

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2018年	2019年											累計
	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	81.5%	64.9%	75.6%	75.5%	80.6%	73.2%	87.6%	80.5%	91.7%	86.1%	85.8%	91.3%	81.2%
ADR(円)	30,458	28,205	26,497	27,250	27,719	30,378	26,035	25,293	31,953	26,221	28,086	28,211	28,065
RevPAR(円)	24,823	18,305	20,031	20,573	22,341	22,236	22,806	20,360	29,300	22,576	24,097	25,756	22,788
売上高(百万円)	121	85	85	96	98	99	102	95	130	99	115	120	1,248

(注1) 過去1年間の実績を記載しています。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注3) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

客室稼働率=対象期間中の販売客室数÷対象期間中の販売可能客室数×100(%)

(注4) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値について、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計 (Revenue Per Available Room) をいい、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について、単位未満を切り捨てて記載しています。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。

(注6) 「売上高」とは、賃借人が旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいい、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2019年11月30日現在保有する資産に関し、2019年11月30日現在計画している第8期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	中央監視システム 設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年1月	50	—	—
		空調設備更新工事	自 2020年3月 至 2020年4月	24	—	—
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	レストランエアコン 増設工事	自 2020年1月 至 2020年2月	18	—	—
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給湯給水設備更新工事	自 2020年2月 至 2020年3月	16	—	—
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	バックヤード用エレベ ーター更新工事	自 2020年1月 至 2020年2月	10	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2019年11月30日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計178百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	屋上防水工事	自 2019年5月 至 2019年6月	18
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	レストラン空調機 更新工事	自 2019年6月 至 2019年7月	18
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	屋上防水工事	自 2019年10月 至 2019年11月	14
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県 会津若松市	受変電設備更新工事	自 2019年6月 至 2019年7月	11