

2018年11月期 決算短信 (REIT)

2019年1月22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 2019年2月26日 分配金支払開始予定日 2019年2月15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. 2018年11月期の運用、資産の状況 (2018年6月1日～2018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	%
2018年11月期	1,450	0.5	714	△2.7	578	1.3	577	1.3
2018年5月期	1,442	39.7	734	41.5	571	35.7	570	35.7

	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	%	%	%
2018年11月期	2,454	2.7	1.5	39.9
2018年5月期	2,427	3.1	1.7	39.6

(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	%	%
2018年11月期	2,454	577	12	2	2,466	580	100.0	2.7
2018年5月期	2,423	570	12	2	2,435	573	99.9	2.7

(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。2018年5月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
2018年11月期	39,106	21,224	54.3	90,185
2018年5月期	39,875	21,220	53.2	90,166

(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
2018年11月期	1,728	△287	△1,389	895
2018年5月期	531	△10,273	9,567	843

2. 2019年5月期の運用状況の予想（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期の運用状況の予想（2019年6月1日～2019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
2019年5月期	1,434	△1.1	695	△2.7	558	△3.5	557	△3.5	2,368	12	2,380
2019年11月期	1,434	0.0	694	△0.1	558	0.0	557	0.0	2,368	12	2,380

（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）（2019年5月期）2,367円、（2019年11月期）2,367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）	2018年11月期	235,347口	2018年5月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2018年11月期	0口	2018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、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点におきまして、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、11ページ「2019年5月期及び2019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

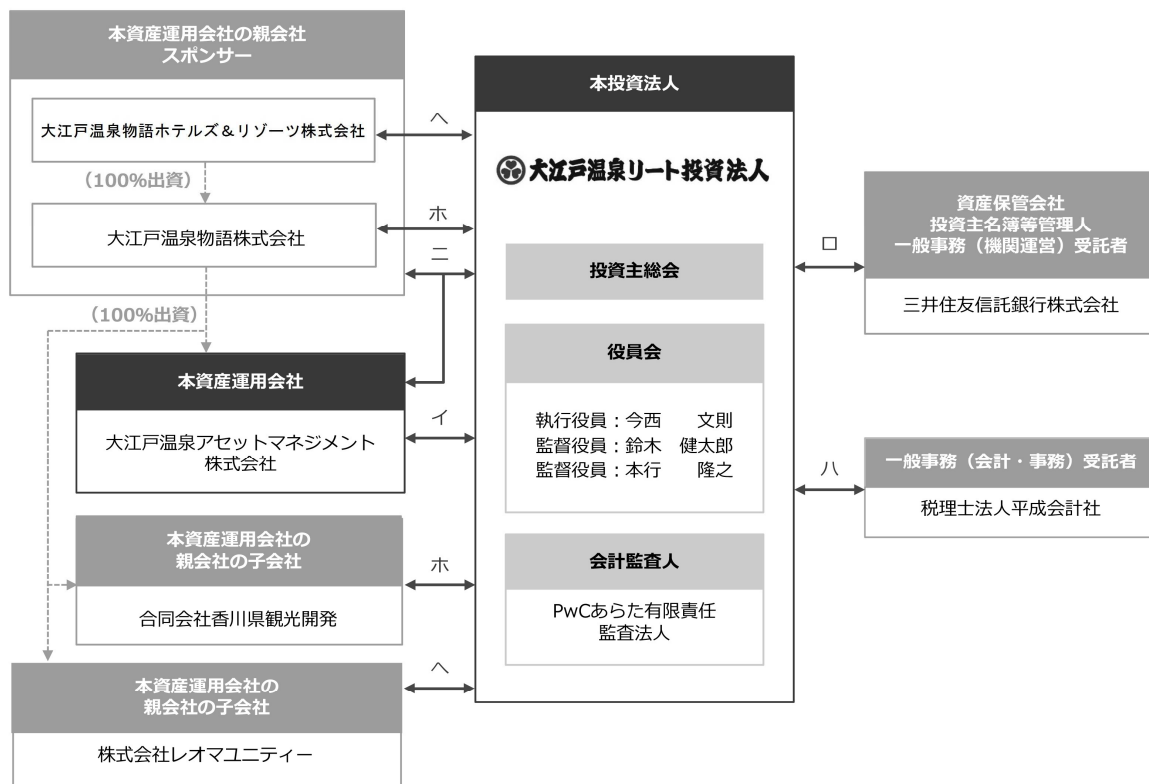
1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	5
(1) 運用方針	5
(2) 運用状況	5
① 当期の概況	5
② 次期の見通し	7
③ 決算後に生じた重要な事実	10
(3) 投資リスク	15
3. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 投資主資本等変動計算書	19
(4) 金銭の分配に係る計算書	20
(5) キャッシュ・フロー計算書	21
(6) 継続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 財務諸表に関する注記事項	24
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
4. 役員の異動	36
(1) 本投資法人の役員の異動	36
(2) 本資産運用会社の役員の異動	37
5. 参考情報	39
(1) 投資状況	39
(2) 投資資産	39
① 投資有価証券の主要銘柄	39
② 投資不動産物件	40

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年8月24日提出)における「投資法人の仕組み」から変更した大江戸温泉リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の関係法人は以下のとおりです。

大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン及び大江戸温泉物語グループ株式会社は、2018年9月1日を効力発生日として、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社を吸収合併存続会社、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパンを吸収合併消滅会社とする吸収合併及び大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社を吸収合併存続会社、大江戸温泉物語グループ株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併(以下、両吸収合併を併せて「本吸収合併」といいます。)を、それぞれ行いました。それに伴い、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社は、本投資法人、本資産運用会社、大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社との間における2017年11月1日付スポンサーサポート契約上の大江戸温泉物語グループ株式会社のスポンサーとしての地位を承継しました。したがって、本吸収合併後の本投資法人のスポンサーは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となります。さらに、本吸収合併に伴い、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社は、大江戸温泉物語グループ株式会社の保有資産の一部の賃借人としての地位を承継しました。

(1) 本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 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
- (ハ) 会計事務委託契約
- (ニ) スポンサーサポート契約
- (ホ) 資産の売買契約
- (ヘ) 資産の賃貸借契約

(注) 大江戸温泉物語株式会社、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社、合同会社香川県観光開発及び株式会社レオマユニティーは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	大江戸温泉リート投資法人	規約に基づき、投資主により払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で2016年4月4日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>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。）（以下「投信法」といいます。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下、単に「役員会」ということがあります。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
資産保管会社 投資主名簿等管理人 一般事務（機関運営）受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2016年4月4日付で資産保管委託契約、投資主名簿等管理事務委託契約及び一般事務（機関運営）委託契約（いずれもその後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、資産の保管に係る事務を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、（イ）投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、（ロ）投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務並びに（ホ）新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務（機関運営）委託契約に基づき、本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の作成、受理及び集計に関する事務を除きます。）を行います。</p>
一般事務（会計・税務） 受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で2016年4月4日付で会計事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務（会計・税務）受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、会計事務委託契約に基づき、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ハ）納税に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社の親会社 スポンサー 保有資産の一部の売主	大江戸温泉物語株式会社 (注1)	<p>本投資法人、本資産運用会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社（なお、2018年9月1日付で効力が発生した大江戸温泉物語グループ株式会社と大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社の吸収合併により、大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社がかかる契約上の地位を承継しています。）との間で、2017年11月1日付でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2016年9月1日付で、保有資産のうち8物件（取得価格の合計16,465百万円）を譲渡しています。また、本投資法人との間で2017年11月9日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2017年12月4日付で、保有資産のうち3物件（取得価格の合計7,184百万円）を譲渡しています。</p>
資産運用会社の親会社 スポンサー 保有資産の一部の賃借人	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 (注1)	<p>大江戸温泉物語株式会社の親会社であり、ベインキャピタル・グループ（注3）に属します。</p> <p>大江戸温泉物語グループ株式会社は、本投資法人、本資産運用会社及び大江戸温泉物語株式会社との間で、2017年11月1日付でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結していますが、2018年9月1日付で効力が発生した大江戸温泉物語グループ株式会社と大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社の吸収合併により、大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社がかかる契約上の地位を承継しています。</p> <p>物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、大江戸温泉物語株式会社は、本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産の一部を賃借していますが、2017年11月1日付で効力が発生した大江戸温泉物語株式会社と大江戸温泉物語グループ株式会社の吸収分割により、大江戸温泉物語グループ株式会社がかかる契約上の地位を承継しています。さらに、大江戸温泉物語グループ株式会社は、本投資法人との間で2017年11月9日付で締結した賃貸借契約に基づき、2017年12月4日から、保有資産の一部を賃借しています。その後、2018年9月1日付で効力が発生した大江戸温泉物語グループ株式会社と大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社の吸収合併により、大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社がかかる契約上の地位を承継しています。</p>
資産運用会社の親会社	株式会社BCJ-29 (注1)	<p>大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。</p>
資産運用会社の親会社	ベインキャピタル・スプリング・ホンコン・リミテッド (Bain Capital Spring Hong Kong Limited) (注1)	<p>株式会社BCJ-29の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社の親会社	ベインキャピタル・スプリング・ケイマン・ホールディングス・エルピー (Bain Capital Spring Cayman Holdings, L.P.) (注1)	ベインキャピタル・スプリング・ホンコン・リミテッド (Bain Capital Spring Hong Kong Limited) の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社	ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー (Bain Capital Investors, LLC) (注1)	ベインキャピタル・スプリング・ケイマン・ホールディングス・エルピー (Bain Capital Spring Cayman Holdings, L.P.) のジェネラル・パートナーであり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社の子会社 保有資産の一部の売主	合同会社香川県観光開発 (注1)	本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2016年9月1日付で、保有資産のうち1物件(取得価格10,379百万円)を譲渡しています。また、本投資法人との間で2017年11月9日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2017年12月4日付で、保有資産のうち2物件(取得価格の合計2,677百万円)を譲渡しています。
資産運用会社の親会社の子会社 保有資産の一部の賃借人	株式会社レオマユニティー (注1)	本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産の一部を賃借しています。

(注1) 大江戸温泉物語株式会社、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社、株式会社BCJ-29、ベインキャピタル・スプリング・ホンコン・リミテッド (Bain Capital Spring Hong Kong Limited)、ベインキャピタル・スプリング・ケイマン・ホールディングス・エルピー (Bain Capital Spring Cayman Holdings, L.P.)、ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー (Bain Capital Investors, LLC)、合同会社香川県観光開発及び株式会社レオマユニティーは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人(以下「特定関係法人」といいます。)に該当します。

(注2) 「ベインキャピタル・グループ」とは、ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー (Bain Capital Investors, LLC) 並びにベインキャピタル・プライベートエクイティ・エルピー (Bain Capital Private Equity, LP) が投資助言を行う投資ファンド及び当該投資ファンドの投資先からなるグループをいいます。以下同じです。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年8月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき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。前期期初には、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、「大江戸温泉物語」といい、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社と併せて「スポンサー」ということがあります。)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、海外需要の弱さ等による民間企業設備投資の下方修正に加えて、相次いだ自然災害に伴う消費意欲減退や、生産・輸送の制約といった一過性要因が重なり、2018年7月から9月期の実質GDP成長率(2次速報)は前期比年率マイナス2.5%と厳しい状況で推移いたしました。そうした中で、サービス消費については酷暑を受けて外出が控えられたこと等から、四半期ぶりに若干の減少が見られましたが、基調としては引き続き底堅い推移を見せしていると本投資法人は考えています。

温泉利用状況については、環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、2013年度以降2016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にわたり安定的に確保されています。

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、当期における保有施設のテナント業績において、客室稼働率(注2)は保有する14物件の平均で89.6%と前年同期比では微減したものの安定的な高い水準で推移しました。その結果、保有する14物件の平均ADR(注3)、RevPAR(注4)及び売上高の期中累計は、前年同期の実績を上回りました。

この背景には、テナントである大江戸温泉物語グループの運営能力に加えて、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動するなかで温泉に対する需要は比較的安定的に確保されているという背景があるものと本投資法人は考えています。

一方、施設別のテナント業績については、稼働率や売上の状況に加え、売上原価や経費も加味した利益面において、物件毎に好不調の差が生じた部分もありました。本投資法人としては、テナントの業績につき施設ごとの状況をモニタリングし、各施設の競合環境やマーケット動向、テナントの販売・運営方針等にも引き続き留意して、コミュニケーションを継続していく必要があると考えています。なお、かかる施設別の状況を踏まえ、保有施設における今後の賃料収入の安定化を図ることを主な目的として、当期終了後の2019年1月22日に、テナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社、及び株式会社レオマユニティーとの間で、一部物件の賃料改定等を実施することを決定しました(詳細については、②次期の見通し b. 今後の運用方針及び対処すべき課題 (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をご参照下さい)。

当期末に取得した鑑定評価額は、前期末(2018年5月末)に取得した前期末保有施設14物件の評価額において、前期末比120百万円の増加となりました。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等の結果、含み益が3,448百万円となりました。

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、オペレーター兼テナントでもある大江戸温泉物語グループとのスポンサーサポート契約に基づく協働により、保有物件の状況及び特性等を考慮した修繕及び資本的支出に関する計画を策定し、必要な修繕・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)。

(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。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中の販売客室数} \div \text{対象期間中の販売可能客室数} \times 100 (\%)$$

(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。

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

c. 資金調達の概要

当期においては、取得資産等にかかる消費税の還付を受けたことに伴い、2018年9月28日付で短期借入金580百万円について全額期限前弁済を行いました。また手元資金により2018年7月末日及び10月末日に各々93百万円、11月末日に50百万円の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15,991百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は40.9%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1,450百万円、営業利益714百万円、経常利益578百万円、当期純利益577百万円となりました。

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2,454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、2,466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、未だ不透明な米中通商協議の行方、米国金利引き上げの動向、英国のEU脱退シナリオの展開、中国経済の動向及び原油価格に影響をもたらす中東情勢等、海外におけるグローバル経済に影響を与える事象に引き続き留意が必要です。内需に関しては、改元に伴うご祝儀ムードの醸成やゴールデンウィークにおける10連休等の消費喚起イベントも控え、労働需給ひっ迫に伴う雇用者報酬増加が見込めれば、個人消費へのプラスの影響も期待できます。その一方で、2019年10月に予定される消費税の引き上げに伴う個人消費へのマイナス面及び消費税引き上げと同時に実施が検討されている各種対策の内容見極め等には引き続き留意が必要です。

このような環境の中、本投資法人の重点投資対象である温泉・温浴関連施設に関連するセクターは、「コト消費」(注1)の代表的な存在であり、これまでも長期的に安定した需要を示してきたことに加え、その主要顧客である分厚かつ増加を続けるシニア層やその子供世代であるファミリー層の存在、加えて観光立国政策の進捗に伴う外国人観光客の温泉への需要拡大も期待され、今後もその需要は全体として引き続き安定的に推移すると考えています。

さらに、本投資法人が投資対象とする余暇活用型施設(注2)に関連するセクターについても、日本が成熟消費社会であることに加え、アクティブなシニア層の拡大や働き方改革による余暇時間増加等を背景として、QOL(注3)向上への関心が一層高まっており、その結果としてレジャー、エンタテインメント及びアミューズメント等のコト消費の拡大が見込まれると本投資法人は考えています。また、ホテルセクターについても、政府の観光立国政策の進捗に伴い、依然増加する訪日外国人客数の増加や、日本人宿泊者数の安定した需要を背景として宿泊部屋数の供給増も継続しており、マーケットは拡大していくものと本投資法人は考えています。

そうしたなかで本投資法人の保有施設の業績については、施設毎の差異はあるものの、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います。

(注1)「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2)「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「楽しみ」、「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。

(注3)「QOL」とは、「Quality of Life」の頭文字をとった略称で、人々の「生活の質」といいます。成熟消費社会においては、QOLの向上が消費活動の目的として、より注目されています。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(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、後継者不足問題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の売却案件は多く、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の2018年1月から2018年12月までの1年間の温泉・温浴関連施設の取得実績は、2018年4月に「大江戸温泉物語 ホテル木曽路」（長野県木曽郡）、2018年10月に「タラサ志摩ホテル&リゾート（注1）」（三重県鳥羽市）の合計2施設となっていますが、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2）。

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1）大江戸温泉物語グループの取得前の旧称です。本書の日付現在、リニューアルオープンに向けて準備中であり、施設名は未定です。

（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。

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

本投資法人は、重点投資対象である温泉・温浴関連施設について、大江戸温泉物語グループが運営する施設を今後も中心的に取得する方針であることに加え、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、大江戸温泉物語グループ以外が運営する多様な温泉・温浴関連施設の取得を行っていきます。また、本投資法人は、投資法人規約及び運用ガイドラインに定める範囲内で、温泉・温浴関連施設に代表され、消費者に豊かな余暇時間の過ごし方を提供する余暇活用型施設を幅広く投資対象としています。その中で、温泉・温浴関連施設以外の物件についても、ポートフォリオの分散とバランスに配慮した取得を積極的に進めていきます。「温泉・温浴」をはじめとして、近年注目を集める「コト消費」を切り口に、主要な都市部並びにマーケットの規模が大きく、利用者となりうる潜在顧客数を多く見込める立地、将来的に安定稼働が見込まれるオペレーションを有する事業用不動産の情報を取得し、優先交渉権の確保などを通じた厳選投資を実施していきます。また、こうした投資対象に関する情報は、本資産運用会社に多く持ち込まれ、さらに独自のネットワークを通じた潜在的売主へのアプローチも寄与して検討案件は増えつつあり、優先交渉権の確保の事例も積み上げつつあります（注）。

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あり、これらはすべて余暇活用型施設といえます。本投資法人は、施設の中心的な用途の一つとして温泉・温浴の区画を有する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としつつ、幅広く取得活動を行なっていくことを通じ、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散を図ることができると考えています。

（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。

(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1）、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。

なお、本投資法人は、2019年1月22日付で、2019年6月1日を効力発生日として、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、大江戸温泉物語 きのさき（以下「本4物件」といいます。）について、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティー（以下、個別に又は総称して「賃借人」といいます。）との間でそれぞれ締結している停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約」といいます。）に定める固定賃料（注2）に関する賃料改定（以下「本改定」といいます。）及び本4物件のうち大江戸温泉物語 レオマリゾート、鬼怒川観光ホテルの2物件について原契約に定める変動賃料（注3）計算方法の一部変更（以下「本変更」といいます。）を賃借人との間で行うことにつき、決定しました。

本改定に際して、各物件の取得時に設定した固定賃料の水準の適正性について、これまでの賃借人による当該物件の運営実績を踏まえて賃借人との間で協議しました。

その結果、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、その敷地内に遊園地・テーマパーク部分を擁し、賃借人の保有に係る遊技機や各種設備等が多いため、賃借人によるその更新費用の負担が大きく、また、賃借人によるバリューアップ投資等の必要性も高いと考えられることから、現在行っている変動賃料部分の固定化期間(2017年6月1日から2019年5月末まで)が終了する2019年6月1日以降、固定賃料を引き下げ賃借人の賃料負担を軽減することとしました。本投資法人としては、かかる改定により、大江戸温泉物語 レオマリゾートの将来にわたる賃料収入の安定化を促進し、施設の競争力向上に資する賃借人による各種バリューアップのための施策を促すことができると判断しました。

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 きのさきの3物件については、現状の賃料総額を踏まえると、GOP(注4)に対する賃料負担率が比較的低く、賃借人による賃料支払余力が認められるため、それぞれの固定賃料を増額し、結果として、大江戸温泉物語 レオマリゾートにおける固定賃料の減額を加味しても、ポートフォリオ全体としての固定賃料総額を現状どおり維持することとなる改定を行うこととしました。なお、これらの3物件については、GOPに対する賃料負担率はポートフォリオの平均と比較して低いため、固定賃料を増額したとしても、賃料負担率は適正範囲内に留まると考えています。

また、変動賃料は、直近1年間の修正後GOP(注5)に一定の係数を乗じた額が固定賃料年額を上回る場合に発生するとされていますが、本変更は、大江戸温泉物語 レオマリゾートと鬼怒川観光ホテルについて、当該一定係数を本改定に併せて修正するものです。

本投資法人は、本改定及び本変更により、本投資法人の収受する固定賃料総額を維持しつつ大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料収入の安定化を図ることに加え、ポートフォリオにおける最大物件である大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料収入全体に占める割合を引き下げることによる分散の促進、及び保有する施設ごとの賃料負担率の平準化を図ることで、将来的なキャッシュ・フローの安定性を高める効果があると考えます。

今後も中長期的な視点で競争力強化の施策を積極的に講じていくことにより、分配金の安定化に加え、長期的な投資主価値の向上に努めていきます。

(注1) 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。

(注2) 「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。

(注3) 「変動賃料」とは、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係数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。大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2017年6月1日から2019年5月末までは変動賃料部分の固定化を実施しているため、2019年5月に終了する6か月間は31百万円となり、2019年6月以降は上記の算出方法により算出される金額となります。

(注4) 「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。

(注5) 「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各施設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。但し、各賃貸借契約に基づき本投資法人が各施設に関し負担すべき各施設及び各施設内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額を除きます。)を控除した額をいいます。

ii. キャパシティ拡大による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)を有する既存物件に対しては、増改築による客室数増加等の積極的な戦略的CAPEXを仕掛け、保有資産のオペレーターが本来獲得すべき潜在的な収入の増加や、施設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創造ノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの緊密なコミュニケーションに基づく協働により、施設競争力の強化に資する露天風呂等の改修や増設、バイキング会場の顧客動線改善等オペレーションの改善につながる様々な施策、各種集客イベント等、投資法人として可能な協力を行うことや、その他テナントの各種施策に対して施設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、不動産及び設備の価値・競争力を高めること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確立を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行していきます。

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、巡航ベースでのLTVは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、資産規模の拡大に伴う必要資金の調達を確保すべく、既存の借入先との良好な関係の維持、強化に加えて資金調達先の多様化を図ります。また、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散の進展に合わせたリスクプレミアムの低下による金融コストの低減を目指します。またリファイナンスリスクを低減するため、有利子負債の返済期限の分散・平準化を図ります。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、2019年1月31日付で、その保有資産のうち、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（以下「本4物件」といいます。）について、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティー（以下、個別に又は総称して「賃借人」といいます。）との間でそれぞれ締結している停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約」といいます。）を締結する予定です。

本件変更契約の主な内容は、2019年6月1日を効力発生日として、①本4物件について原契約に定める固定賃料に関する賃料改定及び②本4物件のうち大江戸温泉物語 レオマリゾート及び鬼怒川観光ホテルの2物件について原契約に定める変動賃料の計算方法の一部変更を行うものです。

2019年5月期及び2019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"> ・2019年5月期(第6期)(2018年12月1日～2019年5月31日)(182日) ・2019年11月期(第7期)(2019年6月1日～2019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、2019年11月期末までの間に変動(新規物件の取得また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、また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、2019年11月期の一部物件の賃貸事業収益については、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62,456,896円、2019年6月以降、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> <p>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> <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89,100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> <p>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> <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> <p>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 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> <p>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> <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> <p>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。</p>

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9,788,199円、2019年6月以降、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22,478,074円、2019年6月以降、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47.5%（2019年6月以降、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12,447,999円、2019年6月以降、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>2019年5月期（第6期） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="496 801 1406 1827"> <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>375 (注6)</td> <td>31</td> <td>32</td> <td>439</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>90</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>78</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 かもしか荘</td> <td>35</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>46</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>2</td> <td>5</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 長崎ホテル清風</td> <td>58</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>134</td> <td>8</td> <td>5</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td>74</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>85</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>5</td> <td>10</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>合計(注7)</td> <td>1,230</td> <td>98</td> <td>104</td> <td>1,433</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	375 (注6)	31	32	439	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	90	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	78	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	6	46	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	2	5	32	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58	4	4	67	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	-	2	44	鬼怒川観光ホテル	134	8	5	148	大江戸温泉物語 きのさき	74	4	6	85	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	67	合計(注7)	1,230	98	104	1,433
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	375 (注6)	31	32	439																																																																															
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	90																																																																															
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	78																																																																															
大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	6	46																																																																															
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	2	5	32																																																																															
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58	4	4	67																																																																															
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	-	2	44																																																																															
鬼怒川観光ホテル	134	8	5	148																																																																															
大江戸温泉物語 きのさき	74	4	6	85																																																																															
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	67																																																																															
合計(注7)	1,230	98	104	1,433																																																																															

項目	前提条件				
営業収益	2019年11月期(第7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)	28	32	376
	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	90
	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	78
	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	6	46
	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	2	5	32
	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	4	4	83
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	2	49
	鬼怒川観光ホテル	174	8	5	187
	大江戸温泉物語 きのさき	78	4	6	89
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	67	
合計(注7)	1,230	99	104	1,433	
<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。なお、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2019年5月まで31百万円となり、2019年6月以降は上記の算出方法により算出される金額となります。</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、2019年5月期に91百万円、2019年11月期に91百万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2019年5月期に428百万円、2019年11月期に434百万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2019年5月期に136百万円、2019年11月期に136百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年11月30日現在の借入金残高は15,991百万円となっています。 ・2019年5月期及び2019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。 ・2019年5月期においては、2019年5月31日に1年内返済予定の長期借入金400百万円及び6,676百万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、2019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、2019年5月期及び2019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また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、2019年5月期及び2019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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2018年8月24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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,169,076	2,220,373
前払費用	148,184	127,758
未収消費税等	547,941	—
その他	4,777	6,332
流動資産合計	2,869,980	2,354,464
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,777,902	25,982,750
減価償却累計額	△1,077,075	△1,498,792
建物(純額)	24,700,827	24,483,958
構築物	1,259	1,259
減価償却累計額	△95	△138
構築物(純額)	1,163	1,120
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△8	△26
機械及び装置(純額)	591	573
工具、器具及び備品	1,005	2,620
減価償却累計額	△49	△268
工具、器具及び備品(純額)	956	2,352
土地	11,988,130	11,988,130
有形固定資産合計	36,691,669	36,476,134
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	5,359	4,556
無形固定資産合計	163,161	162,358
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	17
長期前払費用	141,063	103,787
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	151,170	113,895
固定資産合計	37,006,001	36,752,388
資産合計	39,875,981	39,106,853

(単位：千円)

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	55,254	73,130
短期借入金	580,000	—
1年内返済予定の長期借入金	7,499,250	7,380,750
未払金	145,330	90,481
未払費用	12,056	10,546
未払法人税等	954	972
未払消費税等	—	82,313
前受金	261,678	258,696
その他	4,882	6,438
流動負債合計	8,559,406	7,903,329
固定負債		
長期借入金	8,728,500	8,610,500
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,724
資産除去債務	136,955	137,354
固定負債合計	10,096,180	9,978,579
負債合計	18,655,586	17,881,908
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 △2,995	※1 △5,819
出資総額控除額合計	△2,995	△5,819
出資総額(純額)	20,650,027	20,647,203
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	570,366	577,741
剰余金合計	570,366	577,741
投資主資本合計	21,220,394	21,224,944
純資産合計	※2 21,220,394	※2 21,224,944
負債純資産合計	39,875,981	39,106,853

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年12月1日	自	2018年6月1日
	至	2018年5月31日	至	2018年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,442,676		※1 1,450,211
営業収益合計		1,442,676		1,450,211
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2 522,992		※1,※2 541,878
資産運用報酬		125,606		129,310
資産保管手数料		1,715		1,778
一般事務委託手数料		14,933		16,917
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 39,522		※2 42,209
営業費用合計		708,370		735,695
営業利益		734,305		714,516
営業外収益				
受取利息		9		10
還付加算金		—		871
営業外収益合計		9		882
営業外費用				
支払利息		64,818		64,353
投資口交付費		22,456		—
融資関連費用		73,314		72,451
その他		2,500		—
営業外費用合計		163,090		136,805
経常利益		571,225		578,593
税引前当期純利益		571,225		578,593
法人税、住民税及び事業税		955		973
法人税等調整額		△3		△0
法人税等合計		951		972
当期純利益		570,273		577,620
前期繰越利益		93		120
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		570,366		577,741

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年12月1日 至 2018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	15,752,576	△1,762	△1,762	15,750,814	420,330	420,330	16,171,144	16,171,144
当期変動額								
新投資口の発行	4,900,447			4,900,447			4,900,447	4,900,447
剰余金の配当					△420,237	△420,237	△420,237	△420,237
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△1,233	△1,233	△1,233			△1,233	△1,233
当期純利益					570,273	570,273	570,273	570,273
当期変動額合計	4,900,447	△1,233	△1,233	4,899,213	150,036	150,036	5,049,250	5,049,250
当期末残高	※1 20,653,023	△2,995	△2,995	20,650,027	570,366	570,366	21,220,394	21,220,394

当期(自 2018年6月1日 至 2018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	△2,995	△2,995	20,650,027	570,366	570,366	21,220,394	21,220,394
当期変動額								
剰余金の配当					△570,245	△570,245	△570,245	△570,245
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					577,620	577,620	577,620	577,620
当期変動額合計	-	△2,824	△2,824	△2,824	7,374	7,374	4,550	4,550
当期末残高	※1 20,653,023	△5,819	△5,819	20,647,203	577,741	577,741	21,224,944	21,224,944

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期		当期	
	自	至	自	至
	2017年12月1日	2018年5月31日	2018年6月1日	2018年11月30日
I 当期未処分利益		570,366,299		577,741,085
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		573,069,945		580,365,702
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,435)		(2,466)
うち利益分配金		570,245,781		577,541,538
(うち1口当たり利益分配金)		(2,423)		(2,454)
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		120,518		199,547
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、2,435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2,423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口当たりの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、2,466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2,454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口当たりの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	2017年12月1日	自	2018年6月1日
	至	2018年5月31日	至	2018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		571,225		578,593
減価償却費		415,504		422,799
投資口交付費		22,456		—
融資関連費用		73,314		72,451
受取利息		△9		△10
支払利息		64,818		64,353
営業未払金の増減額(△は減少)		△1,103		41,005
未収消費税等の増減額(△は増加)		△547,941		547,941
未払消費税等の増減額(△は減少)		△20,086		82,313
前払費用の増減額(△は増加)		512		△15,873
長期前払費用の増減額(△は増加)		△74,910		1,125
未払金の増減額(△は減少)		11,537		3,388
前受金の増減額(△は減少)		76,573		△2,981
その他		307		399
小計		592,197		1,795,505
利息の受取額		9		10
利息の支払額		△60,271		△65,863
法人税等の支払額		△872		△955
営業活動によるキャッシュ・フロー		531,064		1,728,695
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		△10,241,190		△287,828
預り敷金及び保証金の受入による収入		362,454		—
使途制限付預金の預入による支出		△394,454		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,273,190		△287,828
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		810,000		—
長期借入れによる収入		5,217,000		—
短期借入金の返済による支出		△230,000		△580,000
長期借入金の返済による支出		△686,500		△236,500
投資口の発行による収入		4,877,990		—
分配金の支払額		△421,470		△573,069
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,567,020		△1,389,569
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△175,105		51,297
現金及び現金同等物の期首残高		1,018,957		843,851
現金及び現金同等物の期末残高		※1 843,851		※1 895,148

(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. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。</p>								
3. 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4,840千円であり、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せん。</p>								
4. 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>								
5. 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>								

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

[表示方法の変更に関する注記]

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」16千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」16千円に含めて表示しています。

[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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

1. 引当ての発生事由、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無いと考えており、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。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

1. 引当ての発生事由、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無いと考えており、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(2018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	戻入の事由
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	1,762	1,233	-	2,995	-

(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を行います。なお、当期に取得した「大江戸温泉物語 きのさき及び東山グランドホテル」から生じる一時差異等の金額82,500千円が当初発生額に含まれていますが、当該金額を基礎とした引当額の計上は翌期以降に行うため、当期引当額には含まれていません。

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(2018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	戻入の事由
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	2,995	2,824	-	5,819	-

(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 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 (2018年5月31日)	当期 (2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018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	1,441,334	1,447,579
その他賃貸事業収入	1,342	2,631
不動産賃貸事業収益合計	1,442,676	1,450,211
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	14,917	15,000
損害保険料	7,035	7,138
減価償却費	414,701	421,997
公租公課	80,401	91,317
その他費用	5,935	6,425
不動産賃貸事業費用合計	522,992	541,878
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	919,683	908,332

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	414,701	421,997
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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
現金及び預金	2,169,076	2,220,373
使途制限付預金(注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	843,851	895,148

(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。

※2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位:千円)

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
重要な資産除去債務の額	69,408	-

[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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
1年以内	2,546,209	2,490,920
1年超	10,114,389	8,884,474
合計	12,660,598	11,375,394

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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	102,480	100,186
合計	107,069	104,774

[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使途は、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

2018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	2,169,076	2,169,076	-
資産合計	2,169,076	2,169,076	-
(2) 短期借入金	580,000	580,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,499,250	7,499,250	-
(4) 長期借入金	8,728,500	8,728,500	-
負債合計	16,807,750	16,807,750	-

2018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	2,220,373	2,220,373	-
資産合計	2,220,373	2,220,373	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,380,750	7,380,750	-
(4) 長期借入金	8,610,500	8,610,500	-
負債合計	15,991,250	15,991,250	-

(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(2018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(2018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	1,230,724

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	2,169,076

金銭債権の決算日(2018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	2,220,373

(注4) 借入金の決算日(2018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	580,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	7,499,250	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,804,750	2,247,110	2,239,890	436,750	-
合計	8,079,250	3,804,750	2,247,110	2,239,890	436,750	-

借入金の決算日(2018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
1年内返済予定の長期借入金	7,380,750	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,889,630	2,278,620	11,000	431,250	-
合計	7,380,750	5,889,630	2,278,620	11,000	431,250	-

[有価証券に関する注記]

前期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2018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(2018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(2018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(2018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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	17
資産除去債務	43,264	43,390
繰延税金資産小計	43,281	43,408
評価性引当額	△1,935	△2,864
繰延税金資産合計	41,345	40,544
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△41,328	△40,526
繰延税金負債合計	△41,328	△40,526
繰延税金資産の純額	16	17

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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.84	△31.60
評価性引当額の増減	0.16	0.16
その他	0.11	1.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.17

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018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	174,911	未払金	72,722	

(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。また、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(49,305千円)が含まれています。

当期(自 2018年6月1日 至 2018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	129,310	未払金	73,439	

(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(2018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	67,397
有形固定資産の取得に伴う増加額	69,159
時の経過による調整額	397
期末残高	136,955

当期(2018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	136,955
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	399
期末残高	137,354

[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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	27,023,966	36,849,471
期中増減額	9,825,505	△215,534
期末残高	36,849,471	36,633,936
期末時価	39,962,000	40,082,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記40ページ「5.参考情報(2)投資資産②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 長崎ホテル清風」等5物件(合計10,149,807千円)の取得及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他13物件の資本的支出(141,112千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計414,701千円)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12物件の資本的支出(合計206,381千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計421,997千円)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。

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 2017年12月1日 至 2018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
大江戸温泉物語グループ株式会社	1,000,274	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	441,059	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	270	不動産賃貸事業

当期(自 2018年6月1日 至 2018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
大江戸温泉物語グループ株式会社	503,751	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社	502,768	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	441,059	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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
1口当たり純資産額	90,166円	90,185円
1口当たり当期純利益	2,427円	2,454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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
当期純利益(千円)	570,273	577,620
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)	570,273	577,620
期中平均投資口数(口)	234,960	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(2018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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動については、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	今西 文則	1979年4月	株式会社ニチイ (後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社) 管理本部 財務部 1998年3月 同社 財務企画室長 2001年3月 同社 経営企画室付部長 2001年9月 同社 経営改革本部 経営企画担当部長 2001年10月 阪急電鉄株式会社 グループ経営本部 グループ政策推進室調査役 2002年4月 同社 不動産事業本部 不動産運用部調査役 2004年3月 阪急リート投信株式会社へ出向 取締役投資運用部長 2004年10月 株式会社阪急ファシリティーズへ出向 経営統括室調査役 2005年4月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画部長 2007年2月 同社 リテール本部長 2010年9月 日本リテールファンド投資法人 執行役員 2015年8月 大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT準備室 室長 2015年11月 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社へ転籍 代表取締役社長 (現任) 2016年3月 大江戸温泉リート投資法人 執行役員 (現任)	—
監督役員	鈴木 健太郎	2001年10月	長島・大野・常松法律事務所 2006年10月 Debevoise & Plimpton LLP 2007年11月 経済産業省経済産業政策局産業組織課 2014年2月 柴田・鈴木・中田法律事務所 (現任) 2014年6月 ダイヤモンド電機株式会社 監査役 2014年8月 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員 (現任) 2016年3月 大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任)	—
監督役員	本行 隆之	1998年10月	センチュリー監査法人 (現 有限責任 あずさ監査法人) 2005年12月 株式会社KPMG FAS 2013年1月 シロウマサイエンス株式会社 取締役 (現任) 2014年6月 のぞみ監査法人 代表社員 (現任) 2014年7月 Hamee株式会社 監査役 (現任) 2014年11月 株式会社Stand by C 取締役 2016年3月 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 (現任) 2016年3月 大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任) 2016年6月 株式会社ライトアップ 監査役 (現任) 2016年6月 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 (現任) 2016年12月 株式会社みらいワークス 監査役 (現任) 2017年6月 株式会社NHKアート 監査役 (現任) 2017年7月 株式会社インキュリオン・グループ 監査役 (現任)	—

(注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、近藤郁雄を補欠執行役員として選任することが第2回投資主総会で決議されています。なお、近藤郁雄は、本書の提出日現在、本資産運用会社の取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサーです。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

役員の異動については、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	今西 文則 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。		—
取締役	近藤 郁雄	1979年4月	株式会社ニチイ(後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社) 人事企画部 主任	—
		1984年3月	同社 営業本部営業システム部 課長	
		1989年3月	同社 営業本部販売企画部 課長	
		2001年10月	株式会社丸和運輸機関 西日本事業部配属 課長	
		2002年1月	同社 上場準備室 副室長	
		2002年10月	同社 法務部(兼務:上場準備室) 部長	
		2007年2月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 コンプライアンス室 コンプライアンス・オフィサー	
		2014年12月	株式会社スプリング・インベストメント コンプライアンス責任者 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		2015年11月	大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT準備室 室長代理	
		2015年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役(現任) チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現任)	
		2016年4月	同社へ出向	
取締役	古澤 周一	1998年4月	株式会社野村総合研究所	—
		2000年3月	ジェミニ・コンサルティング・ジャパン(現PwCコンサルティング合同会社)	
		2005年1月	スイスホテル大阪南海株式会社	
		2006年2月	株式会社パノラマホスピタリティ	
		2008年1月	同社 セール&マーケティング ディレクター	
		2010年5月	IHGANAホテルズジャパン合同会社	
		2012年1月	同社 開発統括部長	
		2014年1月	同社 フランチャイズ・パフォーマンス・サポート統括部長	
		2015年7月	大江戸温泉物語株式会社 マーケティング本部長	
		2015年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役(現任)	
		2017年6月	大江戸温泉物語株式会社 執行役員	
		2017年11月	大江戸温泉物語グループ株式会社 執行役員 マーケティング本部長	
		2018年9月	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 執行役員(現任) マーケティング本部長(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
監査役	佐渡 功	1995年10月	青山監査法人	—
		2000年4月	中央監査法人と合併し、中央青山監査法人に名称変更	
		2007年7月	監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)	
		2007年8月	同監査法人 パートナー	
		2009年10月	株式会社バロックジャパンリミテッド 執行役員CFO	
		2010年4月	同社 取締役CFO	
		2015年5月	大江戸温泉物語株式会社 財務本部長	
		2015年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 監査役(現任)	
		2016年11月	大江戸温泉物語株式会社 経営管理本部長	
		2017年6月	大江戸温泉物語株式会社 執行役員	
		2017年11月	大江戸温泉物語グループ株式会社 執行役員 経営管理本部長	
		2018年9月	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 執行役員(現任) 経営管理本部長(現任)	

(注1) 今西文則は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2016年4月12日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018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4期 2018年5月31日現在		第5期 2018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	11,031	27.7	10,967	28.0
		四国	10,466	26.2	10,444	26.7
		関東	7,251	18.2	7,178	18.4
		東北	2,331	5.8	2,316	5.9
		近畿	2,171	5.4	2,159	5.5
		北陸	1,925	4.8	1,914	4.9
		九州	1,670	4.2	1,653	4.2
不動産 小計			36,849	92.4	36,633	93.7
預金・その他の資産			3,026	7.6	2,472	6.3
資産総額 計			39,875	100.0	39,106	100.0
負債総額			18,655	46.8	17,881	45.7
純資産総額			21,220	53.2	21,224	54.3

(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

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が2018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	10,444	10,900	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	3,520	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	2,661	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	2,922	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	1,863	2,020	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	1,914	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	1,216	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	1,306	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	842	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	1,653	1,930	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	1,044	1,250	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	3,812	4,620	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	2,159	2,490	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	1,272	1,480	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	—
	合計	36,705	36,633	40,082	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、2018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 > 749 <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 (注14)	11,114.69	1982年 6月30日	117	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15)	10,843.89	1965年 12月8日	84	10,843.89	10,843.89	100.0	1	98 (注16)
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県 日光市	6,701.63 (注17)	22,402.38	1981年 8月21日	269	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18)	1968年 10月28日	149	10,602.89 (注18)	10,602.89 (注18)	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19)	16,665.71 (注20)	1964年 9月29日	103	16,602.03	16,602.03	100.0	1	123
合計			815,139.59	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) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、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。
- また、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て固定賃料に関する賃料改定を行うことにつき、賃借人と合意しました。改定後の年間固定賃料は、大江戸温泉物語 レオマリゾートが629百万円、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風が149百万円、鬼怒川観光ホテルが348百万円、大江戸温泉物語 きのさきが157百万円となります。なお、改定後の年間固定賃料の合計額は2,460百万円と変更はありません。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、2018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、2018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、2018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、2018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、2018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）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) 本物件の南側道路との境界において本物件の敷地が越境していた長崎市所有であった道路用地（面積：138.00㎡）については、前所有者の責任及び負担にて前所有者への売払の手続きを完了し、当該土地の一部（面積：122.18㎡）を本投資法人が前所有者から無償で取得しました。表中の土地面積には、当該土地の面積が含まれています。
- (注15) 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16) 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17) 本土地の南側の駐車場南西部にある公園上水路とされている部分（面積：約17.85㎡）につき、国から前所有者に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の土地面積には、当該売払の対象地の面積は含まれていません。
- (注18) 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19) 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20) 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	10,900	11,100	6.0	10,800	5.8	6.2	805
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 あたま	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	2,020	2,050	5.6	2,000	5.4	5.8	120
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	851	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	1,930	1,950	5.2	1,910	5.0	5.4	121
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	1,250	1,260	5.5	1,230	5.3	5.7	91
S-12	鬼怒川観光ホテル (注4)	一般財団法人 日本不動産研究所	4,620	4,670	5.2	4,570	5.0	5.4	280
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	2,490	2,520	5.4	2,460	5.2	5.6	158
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	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			40,082	40,653	-	39,671	-	-	2,637

(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2018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。

(注4) 本土地の南側の駐車場南西部にある公園上水路とされている部分についても駐車場として使用しています。国所有の当該水路(面積:約17.85㎡)については、本書の提出日現在、売主の責任及び負担において売払の手続中であり、売主が売払を受けた後は無償にて本投資法人に所有権を移転する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

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(m ²)	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注)	1	750	63,896.05	63,896.05	100.0
鬼怒川観光ホテル	1	269	22,402.38	22,402.38	100.0

(注) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2018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(71,790.51m²)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)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2)		賃貸面積	
							(百万円)	比率(%)	(m ²)	比率(%)
1	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾート株式会社 (注1)	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	58	117	4.8	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	134	269	11.0	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	74	149	6.1	10,602.89 (注3)	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4)	2036年 8月31日	該当事項はありません	374	749	30.5	<ホテルレオマの森> 23,322.42	8.5
								<ニューレオマワールド> 40,573.63	14.7	
			大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	2066年 8月31日	該当事項はありません	0	1	0.0	71,790.51	26.0
合計						1,230	2,460	100.0	275,758.78	100.0

(注1) 2018年9月1日付で効力が発生した吸収合併により、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社が大江戸温泉物語グループ株式会社の賃貸借契約上の地位を承継しています。

(注2) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、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。

また、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て固定賃料に関する賃料改定を行うことにつき、賃借人と合意しました。改定後の年間固定賃料は、大江戸温泉物語 レオマリゾートが629百万円、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風が149百万円、鬼怒川観光ホテルが348百万円、大江戸温泉物語 きのさきが157百万円となります。なお、改定後の年間固定賃料の合計額は2,460百万円と変更はありません。

変動賃料については、前記11ページ「2019年5月期及び2019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3) 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4) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2018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5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2018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。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

(a) 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

(b) 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

(c) 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 あたみ	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	441,059	119,387	90,948	105,766	62,663
第一賃料	406,366	115,563	81,837	101,615	60,791
固定賃料	375,275 (注2)	108,056	73,780	93,716	54,589
変動賃料	31,090	7,507	8,056	7,899	6,202
第二賃料	34,693	3,823	9,110	4,127	1,871
その他賃貸事業収入	-	-	-	22	-
② 賃貸事業費用	35,221	4,504	9,767	4,675	2,299
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	31,380	3,098	8,271	3,298	972
損害保険料	1,840	403	496	352	278
その他費用	0	2	-	24	49
③ 賃貸NOI (=①-②)	405,838	114,883	81,180	101,090	60,363
④ 減価償却費	81,569	51,092	26,822	32,785	28,183
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	324,268	63,790	54,358	68,305	32,179

(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	79,896	46,760	46,796	32,595	68,511
第一賃料	69,423	40,572	41,491	27,257	61,719
固定賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	58,729
変動賃料	3,645	4,849	4,732	2,667	2,990
第二賃料	9,267	6,188	4,177	5,337	6,792
その他賃貸事業収入	1,206	-	1,128	-	-
② 賃貸事業費用	10,254	7,103	5,880	6,254	5,307
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	5,146	5,342	3,804	4,920	3,810
損害保険料	605	320	241	334	496
その他費用	3,503	441	834	-	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	69,642	39,657	40,916	26,341	63,203
④ 減価償却費	20,930	13,347	13,539	7,532	19,555
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	48,711	26,309	27,376	18,808	43,648

(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	51,807	150,683	84,736	68,598	1,450,211
第一賃料	46,633	141,997	78,593	57,434	1,331,297
固定賃料	42,103	134,868	74,687	51,790	1,230,449
変動賃料	4,530	7,128	3,905	5,643	100,847
第二賃料	5,174	8,686	6,143	10,889	116,282
その他賃貸事業収入	-	-	-	275	2,631
② 賃貸事業費用	3,938	7,347	6,220	11,106	119,881
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	15,000
公租公課	2,524	4,542	4,658	9,552	91,317
損害保険料	314	679	347	427	7,138
その他費用	99	1,125	215	126	6,425
③ 賃貸NOI (=①-②)	47,868	143,335	78,515	57,492	1,330,330
④ 減価償却費	20,097	60,470	19,859	26,210	421,997
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	27,770	82,865	58,655	31,281	908,332

(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89,100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。

(a) 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)													
	2017年	2018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	95.3%	77.2%	91.8%	97.6%	84.9%	84.0%	72.0%	76.6%	99.2%	77.2%	88.8%	98.4%	86.9%
ADR(円)	31,569	30,758	25,900	31,178	28,928	28,695	24,320	31,356	47,648	27,319	25,937	26,739	30,365
RevPAR(円)	30,085	23,745	23,776	30,429	24,559	24,103	17,510	24,018	47,266	21,090	23,032	26,311	26,387
売上高(百万円)	299	244	223	307	244	254	185	232	461	204	236	271	3,164

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2017年	2018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)	61,197	37,096	25,141	45,983	48,411	66,476	34,625	52,169	130,391	35,305	41,190	51,160	629,144
売上高(百万円)	223	149	97	195	198	257	120	208	577	140	144	173	2,486

(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。

(b) 大江戸温泉物語 伊勢志摩

運営実績													
	2017年	2018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%	93.4%	97.1%	99.0%	94.7%	90.6%	88.3%	93.2%	95.5%	92.0%	95.1%	98.5%	94.6%
ADR(円)	34,376	33,139	31,040	38,543	32,045	32,406	29,714	32,622	48,005	32,200	31,240	32,494	34,089
RevPAR(円)	33,447	30,951	30,139	38,157	30,346	29,359	26,237	30,403	45,844	29,624	29,709	32,006	32,248
売上高(百万円)	103	94	84	114	93	91	79	92	136	92	94	98	1,176

(c) 伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2017年	2018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	84.6%	67.8%	86.0%	99.2%	83.1%	67.1%	75.1%	84.0%	97.3%	85.1%	89.4%	98.2%	84.7%
ADR(円)	31,533	32,369	29,200	30,941	28,096	30,374	26,052	29,320	42,014	26,850	27,068	27,684	30,278
RevPAR(円)	26,676	21,946	25,112	30,693	23,347	20,380	19,565	24,628	40,879	22,849	24,198	27,185	25,645
売上高(百万円)	109	88	89	123	92	81	79	97	155	89	98	110	1,217

(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。

(d) 大江戸温泉物語 あたみ

運営実績													
	2017年	2018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	91.4%	95.4%	99.0%	99.8%	98.1%	97.4%	97.0%	96.1%	97.9%	97.2%	96.3%	99.2%	97.0%
ADR(円)	34,052	31,126	31,061	34,134	31,820	31,235	28,551	31,410	47,694	30,541	29,881	30,833	32,739
RevPAR(円)	31,123	29,694	30,750	34,065	31,215	30,422	27,694	30,185	46,692	29,685	28,775	30,586	31,756
売上高(百万円)	84	82	76	95	84	85	75	84	126	80	79	82	1,037

(e) 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2017年	2018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	78.6%	80.2%	92.9%	99.0%	84.3%	74.5%	67.9%	87.3%	97.4%	79.9%	78.0%	93.2%	84.4%
ADR(円)	28,792	27,777	26,162	28,771	26,212	27,947	24,160	31,305	47,718	25,686	25,013	24,657	29,066
RevPAR(円)	22,630	22,277	24,304	28,483	22,096	20,820	16,404	27,329	46,477	20,523	19,510	22,980	24,531
売上高(百万円)	50	49	49	64	48	46	36	60	100	44	44	51	648

(f) 大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2017年	2018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%	55.9%	60.0%	89.0%	82.7%	80.9%	82.7%	86.2%	99.5%	82.4%	87.9%	98.5%	82.6%
ADR(円)	30,653	33,536	26,451	29,504	28,091	28,440	25,876	30,369	40,382	27,276	27,831	27,813	29,851
RevPAR(円)	25,717	18,746	15,870	26,258	23,231	23,007	21,399	26,178	40,180	22,475	24,463	27,395	24,656
売上高(百万円)	96	71	55	100	86	87	80	96	145	82	91	101	1,098

(g) 大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2017年	2018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	74.2%	61.1%	65.7%	86.3%	80.8%	88.0%	85.8%	93.8%	99.2%	81.8%	94.0%	97.9%	84.2%
ADR(円)	28,170	31,607	28,058	27,219	25,151	27,287	24,118	25,478	36,262	24,846	27,815	27,785	27,856
RevPAR(円)	20,902	19,311	18,434	23,489	20,322	24,012	20,693	23,898	35,971	20,324	26,146	27,201	23,454
売上高(百万円)	46	42	38	51	43	52	44	53	77	42	57	59	609

(h) 大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2017年	2018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	94.5%	81.7%	86.7%	97.7%	98.4%	95.6%	97.8%	91.1%	99.6%	97.9%	98.1%	99.8%	94.9%
ADR(円)	31,102	29,548	25,738	29,524	29,423	29,575	26,858	28,742	40,678	27,868	29,958	31,470	30,160
RevPAR(円)	29,391	24,140	22,314	28,844	28,952	28,273	26,267	26,183	40,515	27,282	29,388	31,407	28,621
売上高(百万円)	41	33	28	40	39	40	36	37	57	37	42	45	481

(i) 大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2017年	2018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	96.1%	88.4%	94.6%	98.9%	95.5%	95.7%	90.9%	88.4%	98.9%	92.8%	97.1%	98.2%	94.6%
ADR(円)	27,222	26,981	25,609	26,444	26,692	26,404	23,621	26,083	34,923	26,504	23,486	25,261	26,654
RevPAR(円)	26,160	23,851	24,226	26,153	25,490	25,268	21,471	23,057	34,538	24,595	22,804	24,806	25,214
売上高(百万円)	48	46	40	48	46	48	38	43	63	44	43	45	558

(j) 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

運営実績													
	2017年	2018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	93.6%	83.5%	95.3%	99.3%	91.8%	99.8%	87.0%	81.0%	100.0%	91.8%	96.5%	98.9%	93.2%
ADR(円)	32,172	29,743	29,939	33,625	32,976	36,947	32,330	31,524	37,649	31,499	36,057	33,821	33,337
RevPAR(円)	30,112	24,835	28,531	33,389	30,271	36,873	28,127	25,534	37,649	28,916	34,795	33,448	31,070
売上高(百万円)	105	88	90	117	104	127	97	91	131	98	119	115	1,289

(k) 大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2017年	2018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	82.8%	64.9%	71.2%	89.5%	76.6%	72.2%	78.2%	74.5%	89.9%	83.8%	92.3%	91.9%	81.1%
ADR(円)	29,946	28,358	27,498	26,304	24,037	25,482	23,952	22,863	26,253	21,544	24,566	26,263	25,512
RevPAR(円)	24,795	18,404	19,578	23,542	18,412	18,398	18,730	17,032	23,601	18,053	22,674	24,135	20,690
売上高(百万円)	93	66	65	88	68	70	72	68	95	68	100	105	964

(注) 2018年3月17日より営業を開始した別館(保有資産対象外)を含めた運営実績を記載しています。

(l) 鬼怒川観光ホテル

運営実績													
	2017年	2018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	81.2%	83.9%	92.3%	99.4%	91.6%	84.5%	83.2%	77.5%	97.7%	88.6%	95.0%	95.7%	89.2%
ADR(円)	31,953	30,921	25,715	28,639	28,387	31,183	28,681	30,232	38,522	29,026	32,401	32,771	30,806
RevPAR(円)	25,945	25,942	23,734	28,467	26,002	26,349	23,862	23,429	37,635	25,717	30,780	31,361	27,478
売上高(百万円)	191	188	159	195	171	178	174	163	240	171	222	221	2,277

(m) 大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2017年	2018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	88.4%	73.0%	86.5%	99.7%	87.7%	83.4%	83.0%	81.6%	99.7%	91.2%	92.7%	98.7%	88.8%
ADR(円)	32,886	33,872	30,748	34,932	30,423	29,315	25,995	28,842	41,479	27,553	27,199	30,217	31,282
RevPAR(円)	29,071	24,726	26,597	34,827	26,680	24,448	21,575	23,535	41,354	25,128	25,213	29,824	27,778
売上高(百万円)	113	97	93	133	101	96	82	90	156	94	100	113	1,273

(n) 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2017年	2018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	67.8%	58.6%	63.5%	80.5%	80.2%	70.6%	84.4%	77.1%	95.6%	86.0%	91.8%	98.3%	79.6%
ADR(円)	30,955	29,679	27,746	27,547	26,888	29,385	27,696	26,389	32,479	27,549	28,604	27,256	28,518
RevPAR(円)	20,987	17,391	17,618	22,175	21,564	20,745	23,375	20,345	31,049	23,692	26,258	26,792	22,700
売上高(百万円)	110	85	75	101	99	93	105	93	135	106	124	126	1,258

(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。

i. 保有不動産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定

本投資法人が2018年11月30日現在保有する資産に関し、2018年11月30日現在計画している第6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
伊東 ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	ガス給湯器転換工事	自 2018年11月 至 2018年12月	22	-	-
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給水給湯配管更新工事	自 2019年2月 至 2019年3月	20	-	-
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	給水管更新工事	自 2019年1月 至 2019年2月	18	-	-
		宴会場エアコン 新設工事	自 2019年4月 至 2019年4月	10	-	-
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年4月	10	-	-

(b) 期中の資本的支出

本投資法人が2018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206百万円です。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	中央監視システム 設備更新工事	自 2018年6月 至 2018年10月	39
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	従業員用エレベーター 更新工事	自 2018年9月 至 2018年10月	19
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	従業員用エレベーター 更新工事	自 2018年9月 至 2018年10月	18
		外壁改修工事	自 2018年9月 至 2018年10月	12
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県 会津若松市	パッケージ空調機 更新工事	自 2018年6月 至 2018年7月	15