

2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7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8月26日 分配金支払開始予定日 2020年8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. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年12月1日～2020年5月31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	%
2020年5月期	1,433	△0.5	678	△2.6	546	△3.6	545	△3.6
2019年11月期	1,440	0.4	696	△0.3	566	1.1	565	1.1

	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	%	%	%
2020年5月期	2,316	2.6	1.4	38.1
2019年11月期	2,403	2.7	1.5	39.3

(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	%	%
2020年5月期	2,316	545	12	2	2,328	547	100.0	2.6
2019年11月期	2,403	565	12	2	2,415	568	100.0	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。

(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
2020年5月期	38,327	21,183	55.3	90,011
2019年11月期	38,640	21,207	54.9	90,110

(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
2020年5月期	996	△170	△843	885
2019年11月期	1,131	△144	△758	903

2. 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）及び2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021年5月31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11月期	1,335	△6.9	578	△14.8	448	△17.9	447	△17.9	1,903	12	1,915
2021年5月期	1,343	0.6	581	0.5	454	1.3	453	1.3	1,926	12	1,938

（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11月期）1,902円、（2021年5月期）1,926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)	2020年5月期	235,347口	2019年11月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2020年5月期	0口	2019年11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、33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11月期及び2021年5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	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
① 投資状況	35
② 投資資産	35
(2) 資本的支出の状況	48
① 資本的支出の予定	48
② 期中の資本的支出	48

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(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。))をいいます。以下同じです。)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。)その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、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余暇活用型施設(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、2020年1～3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10～12月期)よりマイナス0.6%となり、年率換算ではマイナス2.2%と前四半期に続きマイナス成長となりました。消費増税に伴い落ち込んだ前四半期に比べ、マイナス幅は縮小しましたが、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動の自粛や、中国の工場操業停止による供給低下などで個人消費や輸出など幅広い需要が減少し、消費増税反動減の縮小によるプラス成長に転じることはありませんでした。

2020年4月上旬に発令された緊急事態宣言は、その後対象地域が全都道府県に拡大し、ゴールデンウィーク期間を経て、5月中旬より段階的に解除、5月下旬に全面解除されましたが、外出自粛と休業要請による4月及び5月の深刻な消費の落ち込みや新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大に伴うサプライチェーンへの悪影響等により、4～6月期の日本経済は更なる悪化が顕在化するものと見込まれます。

このような環境の中、本投資法人が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)の当期における全体の客室稼働率(注1)は、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2020年2月までは比較的安定して高稼働を維持してきましたが、2020年3月以降の新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、緊急事態宣言による消費マインドの冷え込みや営業自粛要請に従う一部休館の影響により、55.9%と前年同期間の実績を大きく下回りました。この結果、ADR(注2)、RevPAR(注3)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△10.0%、△42.0%、△41.5%となりました。

一方、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、変動賃料についても、テナントである大江戸温泉物語グループの本年2月までの年間業績に基づき算定されるため、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う大きな影響は当期においては、ありませんでした。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,249百万円となりました。前期末(2019年11月期)に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回り、いわゆるキャップレートについては変動がなかったものの、新型コロナ

ウイルス感染症拡大に伴う稼働率の低下や一時的休館の影響による当面のキャッシュ・フローの低下見通し等が反映され、保有施設14物件全体としては143百万円の低下となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注4)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、4,393百万円となりました。

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に行っています。

(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、「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2)「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3)「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4)「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. 資金調達概要

当期においては、2020年5月29日を返済期日とする長期借入金3,850百万円及び短期借入金350百万円の返済原資の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から長期借入により3,566百万円、株式会社三井住友銀行から長期借入により290百万円(注)の資金調達を行いました。また、手元資金により2020年1月末日及び4月末日に各々93百万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15,319百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。))は40.0%となっています。

(注)詳細は2020年5月26日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

d. 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,433百万円、営業利益678百万円、経常利益546百万円、当期純利益545百万円となりました。

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2,316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、2,328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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、大幅なマイナス成長が見込まれています。感染リスクを伴うサービス消費については、効果的なワクチンが開発される、又は有効なウイルス治療薬が実用化されるまでは、本格的な回復や追加消費の挽回などの楽観的な期待はできません。今後も、新しい生活様式が模索される中で一進一退の動きを続けると見込まれます。

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)が立脚している「コト消費」(注2)、特により限定的に「体験型消費」(注3)と呼ばれるものの動向には、特に慎重な見極めが必要であり、各事業者における衛生・安全面の対策等の対応が大きく影響するとともに、補正予算における特別定額給付金やGoToキャンペーン等の政策的支援の効果も含めて、個別の業種・業態や事業者ごとの取り組みについて注視していくことが必要です。

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も、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う一時的な休業と、国内客の消費マインド低下や自粛の動きにより短期的に厳しい状況となっています。しかしながら、今回の状況の元で、感染防止対策や衛生面での安心感を高めるオペレーションの向上が図られています。これらのことから、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設は、日常の延長としての手軽な業態ゆえに、長引く自粛生活の中で蓄積された潜在的欲求の反動もあり、インバウンド需要や遠距離からの観光需要等に比して、より早く集客を回復できる可能性があると考えられています。更に中期的には、感染症に対する防止策の導入に加え、効果的なワクチンやウイルス治療薬の実用化にめどがつけば、国内客の消費マインドの改善により、業績の回復が期待できるものと考えています。

(注1)「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。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。以下同じです。

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、本投資法人の特徴である安定性確保に留意しつつ、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。また、当面は新型コロナウイルス感染症の影響による収益面、財務面のリスクへの万全な対応を最優先し、今後の外部環境の改善時には機動的な成長戦略を打ち出せるよう努めていきます。

(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数見込まれます。さらに、今後は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績の急激な悪化による売却や、生き残りのための設備投資資金の調達を目的とする売却などが多く見込まれ、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増加傾向で推移するものと考えられます。

大江戸温泉物語グループが2019年6月から2020年5月までの1年間に開業した温泉・温浴関連施設は、2019年8月の「大江戸温泉物語 天草ホテル亀屋」(熊本県上天草市)の1施設となります。また、2020年7月に「西海橋コラソンホテル」(長崎県佐世保市)及び「大江戸温泉物語 汐美荘」(新潟県村上市)がリニューアルオープンしており、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)については、近年顕著に拡大・多様化してきた余暇市場のニーズに応え得る施設の供給は、未だ不足していると考えており、さらに新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、新たな感染症対策やライフスタイルに対応した新しいタイプの施設も必要であり、消費マインドの一時的な低下はあるものの、中長期的には余暇活用、時間消費への流れや、グローバルな人の動きが構造的に変化することはなく、トレンドとしては益々拡大するものと考えています。

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、新型コロナウイルス感染症との共存も見据えた宿泊業やレジャー業界の新しい動きや変化を見極めつつ、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る多様なタイプの余暇活用型施設等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も引き続き進めていきます(注2)。

本投資法人は、これらの施策により、規模拡大とリスク分散を伴う本格的な余暇活用型施設に特化したポートフォリオの構築を目指します。

(注1) 本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設、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。今後もテナント業績のモニタリングを通じて、賃料収入の安定性確保に万全を期してまいります。

（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11月期及び2021年5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11月期(第9期)(2020年6月1日～2020年11月30日)(183日) ・2021年5月期(第10期)(2020年12月1日～2021年5月31日)(182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、2021年5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。 ・変動賃料の計算根拠となる期間は、2020年11月期(第9期)においては2019年9月から2020年8月における修正後GOP、2021年5月期(第10期)においては2020年3月から2021年2月における修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じて変動賃料が算出されます。したがって新型コロナウイルス感染症の感染拡大による3月以降の自粛や4月～6月にかけて各施設の休業による影響により変動賃料の算定基準となる修正後GOPが低下し、2020年11月期(第9期)及び2021年5月期(第10期)共に全物件の変動賃料が発生しないことを前提としています。 ・なお、固定賃料については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の約定に基づき、全額支払われる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11月期（第9期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <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">その他収入</th> <th rowspan="2">合計(注8)</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>—</td> <td>33</td> <td>—</td> <td>348</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>108</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>—</td> <td>1</td> <td>—</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 かもしか荘</td> <td>35</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>—</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>40</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>—</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>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>2</td> <td>—</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>—</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td>78</td> <td>—</td> <td>6</td> <td>—</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>—</td> <td>10</td> <td>0 (注7)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>合計(注8)</td> <td>1,230</td> <td>—</td> <td>104</td> <td>0</td> <td>1,335</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入	合計(注8)	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)	—	33	—	348	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	—	3	—	111	伊東ホテルニュー岡部	73	—	8	—	82	大江戸温泉物語 あたみ	93	—	3	—	97	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	—	1	—	56	大江戸温泉物語 あわら	65	—	8	—	74	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	—	5	—	41	大江戸温泉物語 伊香保	36	—	4	—	40	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	—	4	—	79	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	—	6	—	85	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注7)	62	合計(注8)	1,230	—	104	0	1,335
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入				合計(注8)																																																																																											
	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)	—	33	—	348																																																																																														
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	—	3	—	111																																																																																														
伊東ホテルニュー岡部	73	—	8	—	82																																																																																														
大江戸温泉物語 あたみ	93	—	3	—	97																																																																																														
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	—	1	—	56																																																																																														
大江戸温泉物語 あわら	65	—	8	—	74																																																																																														
大江戸温泉物語 かもしか荘	35	—	5	—	41																																																																																														
大江戸温泉物語 伊香保	36	—	4	—	40																																																																																														
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	—	4	—	79																																																																																														
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	—	6	—	85																																																																																														
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注7)	62																																																																																														
合計(注8)	1,230	—	104	0	1,335																																																																																														

項目	前提条件					
営業収益	2021年5月期(第10期) (百万円)					
	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注8)
		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)	-	33	-	348
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	-	3	-	111
	伊東ホテルニュー岡部	73	-	8	-	82
	大江戸温泉物語 あたみ	93	-	4	-	97
	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	-	1	-	56
	大江戸温泉物語 あわら	65	-	9	-	74
	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	-	6	-	41
	大江戸温泉物語 伊香保	36	-	4	-	40
	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	-	6	-	81
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	-	4	-	46
	鬼怒川観光ホテル	174	-	8	-	182
	大江戸温泉物語 きのさき	78	-	6	-	85
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	-	10	0 (注7)	62	
合計(注8)	1,230	-	112	0	1,343	
<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) 定期借地契約に基づく土地賃料を記載しています。</p>						
<p>(注8) 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11月期に98百万円、2021年5月期に98百万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11月期に444百万円、2021年5月期に449百万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11月期に129百万円、2021年5月期に126百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年5月31日現在の借入金残高は15,319百万円となっています。 ・2020年11月期及び2021年5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11月期においては、別途約定により1年内返済予定の長期借入金290百万円のうち、40百万円を一部返済することを前提としています。また、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。 ・2021年5月期においては、2021年5月31日に1年内返済予定の長期借入金250百万円及び3,491百万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、2021年5月31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11月期及び2021年5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11月期及び2021年5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

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大及び2020年4月1日施行の「民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)」による民法改正に伴い、最近の有価証券報告書(2020年2月25日提出)における「投資リスク」のうち、「(1) リスク要因/① 本投資証券の商品性に関するリスク/(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク」、「(1) リスク要因/② 本投資法人の運用方針に関するリスク/(イ) 投資対象を旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に特化していることによるリスク」、「(1) リスク要因/③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク/(イ) 大江戸温泉物語グループへの依存、利益相反に関するリスク」及び「(1) リスク要因/④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク/(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク、(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク及び(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」については、本日現在、以下のとおりとなっており、また、「(1) リスク要因/⑥ その

他／(ト)新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するその他のリスク」を追加します。変更があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

<中略>

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます(ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第7条第2項)。)。

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、企業活動や消費の停滞など、経済活動への悪影響が生じており、これに伴い、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。特に本投資法人のように旅館やホテルを主たる投資対象とする銘柄については、これらの施設が新型コロナウイルス感染症拡大の影響を特に強く受けるとの懸念から、市場価格への下落圧力が強くなっています。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、本投資証券の市場価格が更に悪影響を受けるおそれがあります。

以上のほか、本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

<中略>

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に特化していることによるリスク

a. 本投資法人の収益が旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に関する業界の収益に依存していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に関する業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とすることを検討することとしており、このような賃料構成とした場合、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に関する業界の業績や収益は、以下のものを含むさまざまな要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・ 国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)、COVID-19(新型コロナウイルス)及びジカ熱による肺炎等の伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数及び施設利用者数等の減少
- ・ 政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・ 旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- ・ 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・ 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の開鎖等による集客力の低下
- ・ 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者及び施設利用者等の選好の変化等による集客力の低下

- ・ 類似するコンセプトの旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設との競合による集客力の低下
 - ・ 旅行者及び施設利用者等のニーズ又はトレンドの変化
 - ・ 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
 - ・ 提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
 - ・ アミューズメントパークその他の余暇活用型施設における遊具等による事故の発生
 - ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
 - ・ 自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失
 - ・ 旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し
- 特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルス感染症の影響による世界的な移動制限や外出自粛等により、本投資法人における保有物件についても、利用客の減少、施設の閉鎖等の影響が生じています。これにより、本投資法人のテナントの売上及び利益が大幅に減少しており、少なくとも2020年11月期については、GOPに連動する変動賃料は発生しないことが見込まれています。また、訪日外国人客を含め利用客の減少傾向は長期間にわたって継続する可能性があり、また、保有物件の全部又は一部について営業の停止を余儀なくされる可能性もあります。これらの結果、保有物件におけるテナントの財政状況が悪化し、テナントから賃料の減額要請がなされたり、テナントが倒産手続を申し立てる可能性などもあります。これら様々な事象の発生により、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に関する業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、当該事情は、地域及び物件によって異なる場合があります。

したがって、本投資法人の収益は5月末日で終了する営業期間と11月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

また、テーマパーク事業は、その多くが屋外施設であるテーマパーク内を入場者が回遊する業態であるため、来場動向は天候により大きく左右されます。かかるテーマパークは、雨天・降雪日の入場者数は晴天・曇天日に比較して大きく落ち込む傾向があるため、悪天候が長期に及ぶ場合、入場者数に悪影響を与える可能性があります。

さらに、保有資産のうち、大江戸温泉物語 レオマリゾート（ニューレオマワールド）においては、テナントが屋外プールの営業を行っていますが、当該プールの営業は夏季の気象状況が賃借人の売上げの大きな変動要因となり、間接的に本投資法人の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

<中略>

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 大江戸温泉物語グループへの依存、利益相反に関するリスク

大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社は、本書の提出日現在、本投資法人の資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出自元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約及び大江戸温泉物語グループが有する商標の使用許諾に関する覚書を締結しています（スポンサーサポート契約については、前記「2投資方針（1）投資方針 ③ 成長戦略（イ）外部成長（本投資法人のユニークな投資対象と投資機会） c. スポンサーサポートの活用」をご参照下さい。）。また、本投資法人は、大江戸温泉物語グループが独自のノウハウを有し、ポートフォリオ全体及び運用資産ごとの特性を十分に理解していると考えており、適切と考える場合には大江戸温泉物語グループ各社をテナントに選定します。このように大江戸温泉物語グループ各社をテナントとすることにより、本投資法人はその運用資産の運営に際し大江戸温泉物語グループの名称及びロゴ等を使用します。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、大江戸温泉物語グループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する大江戸温泉物語グループの影響は極めて高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が大江戸温泉物語グループとの間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、大江戸温泉物語グループの事業方針の変更等により大江戸温泉物語グループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、大江戸温泉物語グループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又は大江戸温泉物語グループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大江戸温泉物語グループ各社との間で取引を行う場合、利害関係人等取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、大江戸温泉物語グループの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社が大江戸温泉物語グループとの間で締結している契約は、大江戸温泉物語グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。大江戸温泉物語グループは、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、大江戸温泉物語グループ以外の第三者からの各種コンサルティング業務、プロパティ・マネジメント業務又は旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の運営業務（賃貸借の形態によるものも含まれます。）の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大江戸温泉物語グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となり得る場合としては、例えば、大江戸温泉物語グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、大江戸温泉物語グループが所有する土地の借地に関する条件、テナントである大江戸温泉物語グループ各社に対する賃貸に関する条件、大江戸温泉物語グループに対する瑕疵担保責任又は契約不適合責任（注）の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、利用者の誘致、プロパティ・マネジメント業務の遂行等があげられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（注） 民法の一部を改正する法律（2020年4月1日施行）による改正後の民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）の下では瑕疵担保責任は契約不適合責任とされます。なお、2020年3月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

<中略>

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

<中略>

（イ） 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆を含みますが、これに限りません。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得する等の物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。さらに、建築基準法等の行政法規が定める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、本投資法人の主たる投資対象である旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設は、都市部に立地することが多い他の種類の不動産に比べ、隣地との境界が確定していない場合が多いという特殊性があり、保有資産の一部の物件においても、隣地との境界が確定していません。本投資法人は、このような境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合責任や表明保証責任を負担する可能性があります。

特に本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除できない場合があります。したがって、本投資法人が不動産を売却した場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについてテナントの承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

<中略>

(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、また、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

<中略>

⑥ その他

<中略>

(ト) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するその他のリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。新型コロナウイルス感染症に関連して、上記までに記載のリスクのほか、本資産運用会社は役職員の感染防止の目的で、テレワークを活用した業務形態に移行していますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,228,615	2,210,622
前払費用	126,984	138,154
その他	6,942	6,251
流動資産合計	2,362,543	2,355,028
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,324,003	26,493,480
減価償却累計額	△2,358,917	△2,796,416
建物(純額)	23,965,085	23,697,064
構築物	10,979	10,979
減価償却累計額	△877	△1,247
構築物(純額)	10,101	9,731
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△61	△79
機械及び装置(純額)	538	520
工具、器具及び備品	3,498	3,498
減価償却累計額	△758	△1,050
工具、器具及び備品(純額)	2,740	2,448
土地	11,988,187	11,988,187
有形固定資産合計	35,966,652	35,697,951
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	2,951	2,149
無形固定資産合計	160,754	159,951
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	15
長期前払費用	140,673	104,578
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	150,780	114,684
固定資産合計	36,278,186	35,972,587
資産合計	38,640,729	38,327,616

(単位：千円)

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,949	50,556
短期借入金	340,000	-
1年内返済予定の長期借入金	6,026,630	6,240,110
未払金	90,011	89,251
未払費用	10,694	8,329
未払法人税等	950	936
未払消費税等	42,933	39,513
前受金	261,849	261,314
その他	7,048	5,795
流動負債合計	6,873,067	6,695,808
固定負債		
長期借入金	9,191,620	9,078,890
預り敷金及び保証金	1,230,706	1,230,706
資産除去債務	138,156	138,288
固定負債合計	10,560,482	10,447,884
負債合計	17,433,549	17,143,692
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 △11,467	※1 △14,292
出資総額控除額合計	△11,467	△14,292
出資総額(純額)	20,641,555	20,638,731
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	565,624	545,192
剰余金合計	565,624	545,192
投資主資本合計	21,207,179	21,183,923
純資産合計	※2 21,207,179	※2 21,183,923
負債純資産合計	38,640,729	38,327,616

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,440,167		※1 1,433,658
営業収益合計		1,440,167		1,433,658
営業費用				
貸貸事業費用		※1,※2 555,661		※1,※2 566,328
資産運用報酬		125,812		125,121
資産保管手数料		1,738		1,731
一般事務委託手数料		17,060		17,161
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 39,393		※2 41,276
営業費用合計		743,266		755,219
営業利益		696,901		678,438
営業外収益				
受取利息		10		10
未払分配金戻入		—		563
営業外収益合計		10		573
営業外費用				
支払利息		64,257		63,464
融資関連費用		65,642		69,268
その他		500		—
営業外費用合計		130,400		132,732
経常利益		566,511		546,279
特別損失				
固定資産除却損		—		233
特別損失合計		—		233
税引前当期純利益		566,511		546,045
法人税、住民税及び事業税		952		937
法人税等調整額		△4		0
法人税等合計		948		938
当期純利益		565,562		545,107
前期繰越利益		61		85
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		565,624		545,192

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2019年12月1日 至 2020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	△11,467	△11,467	20,641,555	565,624	565,624	21,207,179	21,207,179
当期変動額								
剰余金の配当					△565,538	△565,538	△565,538	△565,538
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					545,107	545,107	545,107	545,107
当期変動額合計	—	△2,824	△2,824	△2,824	△20,431	△20,431	△23,255	△23,255
当期末残高	※1 20,653,023	△14,292	△14,292	20,638,731	545,192	545,192	21,183,923	21,183,923

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期	当期
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
I 当期末処分利益	565,624,140	545,192,520
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	568,363,005	547,887,816
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,415)	(2,328)
うち利益分配金	565,538,841	545,063,652
(うち1口当たり利益分配金)	(2,403)	(2,316)
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	85,299	128,868
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、2,415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>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,328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2,316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	2019年6月1日	自	2019年12月1日
	至	2019年11月30日	至	2020年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		566,511		546,045
減価償却費		434,211		439,012
融資関連費用		65,642		69,268
受取利息		△10		△10
支払利息		64,257		63,464
固定資産除却損		—		233
営業未払金の増減額(△は減少)		41,203		△41,203
未払消費税等の増減額(△は減少)		27,698		△3,419
前払費用の増減額(△は増加)		△12,896		△45,468
長期前払費用の増減額(△は増加)		1,125		36,785
未払金の増減額(△は減少)		2,173		△759
前受金の増減額(△は減少)		2,711		△534
その他		379		△429
小計		1,193,008		1,062,985
利息の受取額		10		10
利息の支払額		△61,071		△65,829
法人税等の支払額		△867		△952
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,131,078		996,214
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		△144,673		△170,933
預り敷金及び保証金の返還による支出		△18		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△144,691		△170,933
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		—		3,820,340
短期借入金の返済による支出		△10,000		△340,000
長期借入金の返済による支出		△186,500		△3,755,250
分配金の支払額		△562,479		△568,363
財務活動によるキャッシュ・フロー		△758,979		△843,273
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		227,407		△17,992
現金及び現金同等物の期首残高		675,983		903,390
現金及び現金同等物の期末残高		※1 903,390		※1 885,397

(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 2019年12月1日 至 2020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	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」の 建物	PCBを含有する物品の撤去	— (注)

(注) 当期解消分(△36千円)は、上記1.「資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生」において控除されています。

3. 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 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	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(2020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	11,467	2,824	—	14,292	—

(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 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,426,494	1,421,381
その他賃貸事業収入	13,673	12,276
不動産賃貸事業収益合計	1,440,167	1,433,658
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	7,109	7,059
減価償却費	433,409	438,210
公租公課	91,915	95,530
その他費用	8,227	10,528
不動産賃貸事業費用合計	555,661	566,328
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	884,506	867,329

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	433,409	438,210
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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
現金及び預金	2,228,615	2,210,622
使途制限付預金(注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	903,390	885,397

(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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
1年以内	2,459,830	2,459,830
1年超	6,574,643	5,344,728
合計	9,034,474	7,804,558

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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
1年以内	4,588	4,398
1年超	95,597	93,303
合計	100,186	97,701

[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	—

2020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	2,210,622	2,210,622	—
資産合計	2,210,622	2,210,622	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	6,240,110	—
(4) 長期借入金	9,078,890	9,078,890	—
負債合計	15,319,000	15,319,000	—

(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

当期(2020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	1,230,706

(注3) 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

金銭債権の決算日(2020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	2,210,622

(注4) 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	—	—

借入金の決算日(2020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
1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,509,515	3,569,375	—	—	—
合計	6,240,110	5,509,515	3,569,375	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2020年5月31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。

当期(2020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。

[退職給付に関する注記]

前期(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。

当期(2020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。

[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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	15
資産除去債務	43,463	43,505
繰延税金資産小計	43,480	43,521
評価性引当額	△4,703	△5,617
繰延税金資産合計	38,777	37,904
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△38,760	△37,888
繰延税金負債合計	△38,760	△37,888
繰延税金資産の純額	16	15

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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.61	△31.57
評価性引当額の増減	0.16	0.17
その他	0.11	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.17

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2020年5月31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 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31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 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。

当期(自 2019年12月1日 至 2020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	125,121	未払金	72,990	

(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

当期(2020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 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	138,156
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
PCB撤去に伴う減少額	270
時の経過による調整額	402
期末残高	138,288

[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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	36,378,870	36,124,454
期中増減額	△254,415	△268,700
期末残高	36,124,454	35,855,753
期末時価	40,392,000	40,249,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記36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。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(169,743千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計438,210千円)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 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&リゾーツ株式会社	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

当期(自 2019年12月1日 至 2020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	1,043,794	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	377,587	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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
1口当たり純資産額	90,110円	90,011円
1口当たり当期純利益	2,403円	2,316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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
当期純利益(千円)	565,562	545,107
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)	565,562	545,107
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(2020年5月31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2020年5月31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7期 2019年11月30日現在		第8期 2020年5月31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	10,777	27.9	10,667	27.8
		四国	10,343	26.8	10,332	27.0
		関東	7,059	18.3	6,976	18.2
		東北	2,285	5.9	2,247	5.9
		近畿	2,128	5.5	2,134	5.6
		北陸	1,895	4.9	1,877	4.9
		九州	1,634	4.2	1,618	4.2
不動産 小計			36,124	93.5	35,855	93.6
預金・その他の資産			2,516	6.5	2,471	6.4
資産総額 計			38,640	100.0	38,327	100.0
負債総額			17,433	45.1	17,143	44.7
純資産総額			21,207	54.9	21,183	55.3

(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

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2020年5月31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	10,332	8,870	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	3,388	3,830	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	2,612	2,810	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	2,839	3,200	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	1,826	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	1,877	1,990	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	1,183	1,260	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	1,281	1,370	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	839	859	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	1,618	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	1,025	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	3,672	6,130	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	2,134	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	1,221	1,470	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	—
合計		36,705	35,855	40,249	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、各不動産に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(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。したがって、各物件欄に記載の取得価格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) 「貸借対照表計上額」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、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の貸借対照表計上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、2020年5月31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、各物件欄に記載の期末算定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、2020年5月31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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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	8,870	9,040	6.0	8,790	5.8	6.2	685
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	3,830	3,880	5.6	3,780	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	2,810	2,870	5.1	2,780	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	3,200	3,280	5.1	3,170	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	2,060	5.6	2,000	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	1,990	2,020	5.9	1,970	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	1,260	1,280	5.3	1,230	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	1,370	1,400	5.3	1,360	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	859	873	5.3	845	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	2,530	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	6,130	6,210	5.2	6,050	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	2,610	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	1,470	1,490	5.9	1,450	5.7	6.1	113
合計			40,249	40,923	-	39,755	-	-	2,639

(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2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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み	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ー	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、2020年5月31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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温泉施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温泉施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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11月期及び2021年5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、2020年5月31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、2020年5月31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

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」は、各不動産に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(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	381,082	118,902	94,976	106,162	63,501
第一賃料	343,877	115,161	82,340	101,344	61,382
固定賃料	315,257 (注2)	108,056	73,780	93,716	54,589
変動賃料	28,619	7,104	8,559	7,628	6,792
第二賃料	33,710	3,741	8,883	3,964	1,758
その他賃貸事業収入	3,494	—	3,753	853	360
② 賃貸事業費用	36,814	4,611	11,519	5,575	2,738
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	31,769	3,120	8,338	3,390	991
損害保険料	2,004	379	526	371	252
その他費用	1,040	111	1,655	814	494
③ 賃貸NOI (=①-②)	344,267	114,290	83,457	100,587	60,762
④ 減価償却費	85,839	52,301	27,933	33,443	29,995
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	258,427	61,989	55,523	67,143	30,767

(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	77,745	45,381	45,644	33,352	83,192
第一賃料	69,031	39,386	41,586	24,590	79,006
固定賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	74,979
変動賃料	3,253	3,663	4,826	—	4,027
第二賃料	8,714	5,994	4,058	5,222	4,185
その他賃貸事業収入	—	—	—	3,539	—
② 賃貸事業費用	9,517	6,998	5,219	7,034	6,293
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	5,151	5,329	3,815	4,921	4,954
損害保険料	608	261	210	300	337
その他費用	2,757	407	193	812	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	68,228	38,382	40,425	26,317	76,899
④ 減価償却費	21,736	13,605	13,384	8,509	20,320
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	46,491	24,776	27,040	17,807	56,578

(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	44,997	179,723	90,538	68,456	1,433,658
第一賃料	42,103	174,418	84,196	57,833	1,316,259
固定賃料	42,103	174,418	78,887	51,790	1,230,431
変動賃料	—	—	5,308	6,043	85,827
第二賃料	2,894	5,305	6,342	10,347	105,122
その他賃貸事業収入	—	—	—	275	12,276
② 賃貸事業費用	4,898	8,817	6,574	11,504	128,118
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	15,000
公租公課	3,484	5,990	4,635	9,639	95,530
損害保険料	313	700	318	473	7,059
その他費用	99	1,127	620	391	10,528
③ 賃貸NOI (=①-②)	40,099	170,905	83,963	56,952	1,305,540
④ 減価償却費	21,238	61,829	20,594	27,477	438,210
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	18,861	109,076	63,369	29,474	867,329

(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)													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	80.6%	89.1%	95.4%	87.1%	86.6%	93.7%	90.5%	85.2%	80.4%	34.8%	8.9%	—	69.3%
ADR(円)	25,000	33,341	51,371	26,722	26,628	28,691	33,595	32,014	27,473	26,779	20,908	—	31,680
RevPAR(円)	20,150	29,706	49,007	23,274	23,059	26,883	30,403	27,275	22,088	9,319	1,860	—	21,954
売上高(百万円)	204	278	470	219	232	264	292	266	207	89	18	0	2,544

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
入場者数(人)	36,983	53,105	118,893	36,502	40,721	45,221	54,736	36,014	28,679	8,341	2,350	—	461,545
売上高(百万円)	130	218	496	145	147	160	191	142	96	35	9	0	1,774

(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													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	87.6%	93.4%	95.6%	99.4%	86.7%	96.5%	90.6%	95.0%	94.0%	73.1%	22.1%	18.0%	79.3%
ADR(円)	28,787	31,764	46,989	30,607	29,250	31,588	32,160	31,032	27,775	26,183	19,926	19,800	31,333
RevPAR(円)	25,217	29,667	44,921	30,423	25,359	30,482	29,136	29,480	26,108	19,139	4,403	3,564	24,847
売上高(百万円)	77	90	131	93	80	92	90	90	75	58	13	10	905

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	93.9%	92.9%	96.8%	95.6%	83.3%	90.9%	90.1%	88.4%	96.3%	68.1%	23.2%	—	76.5%
ADR(円)	22,673	27,604	44,384	24,201	24,406	26,625	30,377	28,287	22,447	21,936	16,226	—	27,285
RevPAR(円)	21,289	25,644	42,963	23,136	20,330	24,202	27,369	25,005	21,616	14,938	3,764	—	20,873
売上高(百万円)	84	99	160	87	83	97	110	99	81	57	14	0	977

(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													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	98.9%	94.5%	98.7%	96.7%	81.2%	94.3%	93.6%	96.9%	97.6%	92.4%	30.0%	—	81.2%
ADR(円)	28,046	32,432	50,098	30,371	29,735	31,372	34,144	31,039	29,022	24,950	17,429	—	31,808
RevPAR(円)	27,737	30,648	49,446	29,368	24,144	29,583	31,958	30,076	28,325	23,053	5,228	—	25,828
売上高(百万円)	75	85	136	80	69	81	87	83	74	63	14	0	852

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	88.2%	87.9%	97.0%	91.7%	76.9%	90.0%	84.7%	89.7%	95.5%	64.5%	10.6%	—	73.0%
ADR(円)	21,747	31,418	49,457	22,829	22,828	24,565	28,728	28,291	24,705	21,851	17,188	—	27,976
RevPAR(円)	19,180	27,616	47,973	20,934	17,554	22,108	24,332	25,377	23,593	14,093	1,821	—	20,422
売上高(百万円)	43	60	103	45	40	49	54	56	50	31	4	0	540

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	77.7%	87.5%	98.0%	83.5%	80.0%	92.5%	80.8%	75.4%	85.0%	55.7%	10.7%	—	68.8%
ADR(円)	25,147	29,140	41,604	25,999	25,302	27,462	29,137	28,516	24,848	22,321	15,244	—	28,276
RevPAR(円)	19,539	25,497	40,771	21,709	20,241	25,402	23,542	21,501	21,120	12,432	1,631	—	19,453
売上高(百万円)	73	92	141	78	77	92	89	82	75	42	5	0	851

大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	82.9%	87.3%	100.0%	75.9%	73.4%	95.7%	64.4%	58.5%	62.0%	52.3%	5.4%	—	63.1%
ADR(円)	23,226	25,119	35,430	24,886	27,077	27,477	29,412	29,528	25,576	19,097	16,978	—	27,034
RevPAR(円)	19,254	21,928	35,430	18,888	19,874	26,295	18,941	17,273	15,857	9,987	916	—	17,058
売上高(百万円)	41	47	76	40	46	58	41	38	33	22	2	0	448

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	99.7%	99.7%	99.8%	99.6%	95.9%	99.2%	95.0%	88.5%	96.6%	87.7%	50.3%	—	84.2%
ADR(円)	27,632	28,927	41,854	27,971	28,802	31,866	31,286	28,521	23,696	22,749	16,931	—	28,861
RevPAR(円)	27,549	28,840	41,770	27,859	27,621	31,611	29,721	25,241	22,890	19,950	8,516	—	24,300
売上高(百万円)	38	41	58	38	40	45	42	36	30	28	11	0	411

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	88.0%	94.3%	98.6%	22.8%	29.4%	83.8%	92.8%	97.5%	99.2%	91.5%	46.3%	—	70.3%
ADR(円)	23,605	25,571	35,372	23,231	21,849	24,140	26,873	24,788	22,941	17,790	11,504	—	24,343
RevPAR(円)	20,772	24,113	34,876	5,296	6,423	20,229	24,938	24,168	22,757	16,277	5,326	—	17,113
売上高(百万円)	38	44	63	9	13	38	45	46	38	32	10	0	383

大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	86.7%	96.4%	99.1%	93.1%	90.8%	97.0%	88.2%	84.7%	87.9%	84.4%	20.9%	—	77.4%
ADR(円)	27,583	27,837	37,730	29,200	33,624	34,809	33,830	32,133	26,413	22,943	15,895	—	30,444
RevPAR(円)	23,914	26,834	37,390	27,185	30,530	33,764	29,838	27,216	23,217	19,363	3,322	—	23,563
売上高(百万円)	83	95	130	92	106	114	102	95	76	67	11	0	976

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	81.0%	77.8%	88.2%	76.8%	84.7%	84.4%	74.2%	81.3%	97.1%	53.7%	19.0%	—	68.1%
ADR(円)	21,681	22,274	26,604	22,699	26,607	26,378	26,792	23,870	20,408	19,109	13,487	—	23,560
RevPAR(円)	17,561	17,329	23,464	17,432	22,536	22,263	19,879	19,406	19,816	10,261	2,562	—	16,044
売上高(百万円)	73	71	92	69	94	96	87	81	80	43	10	0	801

(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													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	80.9%	84.0%	99.6%	89.4%	80.8%	96.3%	80.2%	76.4%	73.9%	51.8%	13.7%	—	68.9%
ADR(円)	25,557	26,109	38,559	27,415	29,100	31,343	32,629	31,778	25,915	21,741	16,107	—	29,335
RevPAR(円)	20,675	21,931	38,404	24,509	23,512	30,183	26,168	24,278	19,151	11,261	2,206	—	20,211
売上高(百万円)	146	150	243	163	164	207	189	171	126	74	14	0	1,651

大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	95.6%	95.3%	99.9%	99.5%	97.1%	99.4%	99.2%	98.7%	98.8%	99.1%	23.2%	—	83.8%
ADR(円)	24,460	28,223	43,034	26,573	26,410	31,162	31,309	30,356	28,848	28,895	18,933	—	29,750
RevPAR(円)	23,383	26,896	42,990	26,440	25,644	30,975	31,058	29,961	28,501	28,634	4,392	—	24,930
売上高(百万円)	89	104	161	99	101	119	120	116	102	102	15	0	1,132

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2019年							2020年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	87.6%	80.5%	91.7%	86.1%	85.8%	91.3%	66.7%	65.3%	79.4%	51.6%	13.8%	—	66.5%
ADR(円)	26,035	25,293	31,953	26,221	28,086	28,211	33,305	28,162	24,590	20,282	16,773	—	27,261
RevPAR(円)	22,806	20,360	29,300	22,576	24,097	25,756	22,214	18,389	19,524	10,465	2,314	—	18,128
売上高(百万円)	102	95	130	99	115	120	106	85	91	47	10	0	1,004

(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2020年5月31日現在保有する資産に関し、2020年5月31日現在計画している第9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
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	宴会場エアコン新設	自 2020年6月 至 2020年6月	19	—	—
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	パーク共用部トイレ改修	自 2020年7月 至 2020年8月	17	—	—
		プラザ正面枠組み改修工事	自 2020年6月 至 2020年6月	10	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2020年5月31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169百万円です。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 2019年11月 至 2019年12月	50
		空調設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年5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 2019年12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1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