

## 2024年5月期 決算短信（REIT）

2024年7月22日

不動産投資信託証券発行者名 日本ホテル&レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3472 U R L <https://nhr-reit.com/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 桐原 健  
資産運用会社名 アパ投資顧問株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 桐原 健  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長兼企画管理部長 (氏名) 本多 智裕  
TEL 03-6262-5456 (IR専用)

有価証券報告書提出予定日 2024年8月28日 分配金支払開始予定日 2024年8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：無（決算説明動画を配信予定）

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年5月期の運用、資産の状況（2023年12月1日～2024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	%
2024年5月期	1,301	8.2	568	10.0	368	7.7	367	7.6
2023年11月期	1,202	△1.5	516	△1.4	342	△2.1	341	△2.2

	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	%	%	%
2024年5月期	1,562	1.8	1.0	28.3
2023年11月期	1,451	1.6	1.0	28.5

## (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	%	%
2024年5月期	1,562	367	13	3	1,575	370	100.0	1.8
2023年11月期	1,451	341	13	3	1,464	344	100.0	1.6

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年5月期	35,341	20,990	59.4	89,190
2023年11月期	35,426	20,967	59.2	89,092

## (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
2024年5月期	947	△102	△588	744
2023年11月期	815	△5,264	2,787	488

2. 2024年11月期の運用状況の予想（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期の運用状況の予想（2024年12月1日～2025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
2024年11月期	1,291	△0.8	559	△1.5	432	17.4	431	17.5	1,835	13	1,848
2025年5月期	1,330	3.0	592	5.8	465	7.6	464	7.6	1,975	13	1,988

（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）（2024年11月期）1,834円、（2025年5月期）1,974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)	2024年5月期	235,347口	2023年11月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2024年5月期	0口	2023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、30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「2024年11月期及び2025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	4
③ 決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
① 投資状況	31
② 投資資産	31
(2) 資本的支出の状況	44
① 資本的支出の予定	44
② 期中の資本的支出	44

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

日本ホテル&レジデンシャル投資法人(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、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)した後、第14期(2023年5月期)末時点で余暇活用型施設(注1)を11物件保有し、第15期(2023年11月期)にはアコモデーション施設(注2)を4物件(取得価格(注3)合計4,898百万円)取得しました。この結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は15物件(取得価格合計35,983百万円)、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)「余暇活用型施設」とは、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、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。)、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をいいます。

(注2)「アコモデーション施設」とは、賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。以下同じです。

(注3)「取得価格」の詳細については、後記32ページ「3.参考情報(1)運用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(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」の(注2)をご覧ください

##### b. 投資環境と運用実績

当期の我が国経済の状況は、デフレからインフレへの転換が意識される中で、価格転嫁等により企業業績は回復し、設備投資も拡大、また、賃金上昇に伴い個人消費は回復傾向にあるなど、全体として景気は緩やかに回復しています。一方、円安進行に伴う物価上昇の継続と、日銀の金融政策の変更、海外においては長期化する中東・ウクライナ情勢が景気回復へのマイナス材料となっており、引き続き注視する必要があります。

このような環境の中、本投資法人は、2023年12月にスポンサーが大江戸温泉物語グループからアパグループ(注1)に交代し、新たにアパホールディングス株式会社が本資産運用会社の株主となるとともに、本資産運用会社の商号を「アパ投資顧問株式会社」に変更しました(注2)。また、本投資法人の投資対象を明確にするため、2024年2月27日に開催された投資主総会の承認を得て、本投資法人の商号を「日本ホテル&レジデンシャル投資法人」に変更しました。

本投資法人の最大の経営課題は、財務基盤の強化であったところ、2024年5月のリファイナンスにおいて、主要金融機関との良好なリレーションを構築しているアパグループに対して債務保証を委託し、金融機関取引における信用力の追加を受けることによって(注3)、新規借入における経済条件の改善と本投資法人の保有資産に設定されている既存担保権の解除を行いました(注4)。さらに、今後は取引金融機関の拡大による資金調達量の拡大を実現することができると、本投資法人は考えています。

当期における本投資法人が保有する余暇活用型施設全体の運営状況は、宿泊単価引上げによるレベニューマネジメントにより、客室稼働率(注5)は72.3%と前年同期比マイナス4.7%である一方、ADR(注6)は前年同期比プラス9.2%、RevPAR(注7)は前年同期比プラス4.0%となりました。また、アコモデーション施設全体の期末時点の期中累計稼働率(注8)は95.9%となりました。

また、本資産運用会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要な不可欠であるという認識のもと、ESGに関する取り組みを推進しており、2024年5月には本投資法人が保有する大江戸温泉物語土肥マリンホテルについて、建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」(注9)の評価を取得しました。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で38,679百万円となりました。前期末に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回りについては変動がありませんでしたが、一部施設の運営収益の見直し等により変動し、合計で140百万円の減少となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注10)については、当該15物件の減価償却により含み益が増加し5,587百万円となりました。

(注1) アパホールディングス株式会社及びその連結子会社の総称をいいます。以下同じです。

(注2) 詳細は2023年12月12日付公表の「資産運用会社における主要株主並びに親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」及び、2023年12月19日付公表の「資産運用会社における主要株主等の異動完了並びに商号変更及び役員の変動に関するお知らせ」をご参照ください。

- (注3) 詳細は2024年5月27日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) 詳細は2024年5月27日付公表の「担保権の解除に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 余暇活用型施設における「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(%)  
なお、対象期間中の販売可能客室数には、改修工事等で販売停止中の客室数は含みません。
- (注6) 「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、単位未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「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、単位未満を切捨てて記載しています。
- (注8) アコモデーション施設における「期中累計稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  
期中累計稼働率＝各月末時点の賃貸面積の期中累計÷各月末時点の総賃貸可能面積の期中累計×100(%)
- (注9) 詳細は2024年5月31日付公表の「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注10) 「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。必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。  
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、建設仮勘定、信託建物附属設備、信託工具、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、2024年2月29日を返済期日とする借入金5,144百万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短期借入により739百万円、長期借入により4,204百万円、及び株式会社三井住友銀行から短期借入により195百万円の借入れ(注1)を行いました。また、2024年5月31日を返済期日とする借入金4,971百万円の返済原資に充当するため、三井住友信託銀行株式会社から短期借入により750百万円、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4,221百万円の借入れ(注2)を行いました。

さらに、手元資金により2024年1月末日及び2024年4月末日に各々73百万円の約定返済を行いました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は12,736百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は36.0%となっています。

また、2024年5月31日付で本投資法人の全ての借入金についてスポンサーであるアパホールディングス株式会社から債務保証を受け、担保権の解除を受けました(注3)。

(注1) 詳細は2024年2月26日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 詳細は2024年5月27日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は2024年5月27日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証に関するお知らせ」及び「担保権の解除に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 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1,301百万円、営業利益568百万円、経常利益368百万円、当期純利益367百万円となりました。

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1,562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並びに借地権償却費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(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3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を13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、1,575円(うち、投資口1口当たりの利益超過分配金13円)としました。

② 次期の見通し

a. 外部成長戦略

(a) 重点投資対象

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、余暇活用型施設及びアコモデーション施設を重点投資対象とすることを基本戦略とし、その比率は余暇活用型施設40%~60%、アコモデーション施設40%~60%（取得価格ベース）を目安とし、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指します。

(b) 資産運用会社独自のネットワークの活用

本資産運用会社独自のネットワークの活用により、地域特性、社会情勢の動向、需要の変化や利便性などを重視するほか、テナントの信頼性、運営能力や実績等も着目しつつ、厳選投資を行っていきます。余暇活用型施設については、全国における主要観光地、ビジネスエリアとして認知度の高いエリアを中心に、中長期にわたるテナントの賃料負担率の適性性、施設稼働率等運営指標の実績及び将来見込み、並びに施設の主要顧客層の安定性や競合環境等を総合的に評価したうえで、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。アコモデーション施設については、首都圏、関西圏、中京圏の三大都市圏及び政令指定都市等を投資エリアとし、物件特性（立地、利便性、周辺の状況等）や、テナントの信頼性、運営能力、実績等を評価した上で、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。

(c) アパグループによるスポンサーサポートの活用

本投資法人は、スポンサーによる本投資法人の活動の支援と、相互のビジネスを拡大し発展させることを目的として、2023年12月19日付でアパグループとの間でスポンサーサポート契約（注）を締結しています。この中で、アパグループが保有又は開発するホテルのうち、本投資法人の投資基準に適合する物件の譲渡に係る優先交渉権が本投資法人に付与されており、また、同グループが入手した第三者による物件の売却情報の優先的提供が行われます。さらに、本投資法人は、第三者が保有する本投資法人の投資基準に適合する物件の取得について、アパグループに対して一時的保有を依頼することができません。本投資法人はこれらのスポンサーサポートを最大限に活用することで、投資機会を捉えた機動的かつ継続的な外部成長を図っていきます。

（注）詳細は2023年12月12日付公表の「アパグループとのスポンサーサポート契約書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

b. 内部成長戦略

(a) 余暇活用型施設

本投資法人は、主に余暇活用型施設に関しては、賃料収入に大きな影響を与えることとなるテナントによる運営パフォーマンスについて、本資産運用会社によるモニタリングを行います。また、テナントとの間の長期賃貸借契約（注1）において、テナントによる施設の運営状況に関わらず一定額の固定賃料が確保されている賃料を原則として採用します。

さらに、テナントとの間の賃貸借契約等において、テナントに対して各施設の運営状況に係る報告義務を課すとともに、テナントによる運営パフォーマンスについて、各施設の売上高やGOP（注2）等の経営指標を参考に、本資産運用会社によるモニタリングを行うことで、運用資産からの安定収益確保と資産価値の維持向上を目指します。

(b) アコモデーション施設

本投資法人は、保有するアコモデーション施設においては、そのマスターリース契約が賃料固定型パススルー型の施設においては、建物の良好な維持により当該マスターリース契約の継続を図り、パススルー型の施設においては、現地のプロパティ・マネジメント（PM）会社と連携し効果的なテナント誘致を行うとともに、新規契約及び契約更改時の賃料引上げに向けた取り組みや、運営管理コストの削減等を行い、賃貸収益の最大化を図ります。

(c) 修繕・資本的支出

本投資法人は、中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件ごとの修繕及び資本的支出に関する計画をPM会社と協議し、また、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して実行します。また、資産価値向上が見込まれる潜在的余地のある保有物件に対しては、テナントの収入増加を目的とした増改築等のバリューアップに資するCAPEX（注3）を実施し、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）「長期賃貸借契約」とは、契約期間が10年以上であり、かつ、5年以上は中途解約が禁止されている賃貸借契約をいいます。以下同じです。

(注2) 「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。

(注3) 「CAPEX」とは、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。

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。

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、本投資法人がアパグループとの間で締結したスポンサーサポート契約により、アパグループから本投資法人の取引金融機関の拡大及び資金調達条件の改善に関する必要なサポートを受けることができます。本投資法人はこれらスポンサーサポートを最大限活用することで、金融コストの低減とともに、格付けの取得、負債の平均年限の長期化などを目指します。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、機動的な実施を検討していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2024年11月期及び2025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"> <li>2024年11月期(第17期) (2024年6月1日～2024年11月30日) (183日)</li> <li>2025年5月期(第18期) (2024年12月1日～2025年5月31日) (182日)</li> </ul>																																																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日付現在、本投資法人が保有している15物件を前提としています。</li> <li>2025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。</li> <li>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。</li> </ul>																																																																																
営業収益	<p>&lt;余暇活用型施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の賃貸事業収益については、本日付で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。</li> </ul> <p>2024年11月期(第17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>314</td> <td>—</td> <td>32</td> <td>0 (注6)</td> <td>347</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>97</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>108</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>9</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>—</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>79</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>—</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>24</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>—</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>151</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>0 (注7)</td> <td>159</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>0 (注6)</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>合計(注8)</td> <td>1,006</td> <td>44</td> <td>91</td> <td>0</td> <td>1,143</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	314	—	32	0 (注6)	347	大江戸温泉物語 伊勢志摩	97	8	3	—	108	伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	—	91	大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	104	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	—	62	大江戸温泉物語 あわら	65	4	8	—	79	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	—	45	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46	鬼怒川観光ホテル	151	—	8	0 (注7)	159	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	68	合計(注8)	1,006	44	91	0	1,143
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	314	—	32	0 (注6)	347																																																																												
大江戸温泉物語 伊勢志摩	97	8	3	—	108																																																																												
伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	—	91																																																																												
大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	104																																																																												
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	—	62																																																																												
大江戸温泉物語 あわら	65	4	8	—	79																																																																												
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	—	45																																																																												
大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29																																																																												
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46																																																																												
鬼怒川観光ホテル	151	—	8	0 (注7)	159																																																																												
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	68																																																																												
合計(注8)	1,006	44	91	0	1,143																																																																												



項目	前提条件					
営業収益	2025年5月期 (第18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	314	—	30	0 (注6)	345
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	8	3	—	120
	伊東ホテルニュー岡部	73	7	8	—	89
	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	4	8	—	78
	大江戸温泉物語 伊香保	36	3	3	—	44
	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	0 (注7)	46
	鬼怒川観光ホテル	174	8	7	0 (注7)	190
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	9	0 (注6)	68	
合計 (注8)	1,040	53	87	0	1,182	
<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公租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等を記載しています。</p>						
<p>(注7) 電柱使用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															
営業収益	<p data-bbox="480 219 1011 282">&lt;アコモデーション施設(不動産信託受益権)&gt; 以下の、営業収益を見込んでおります。</p> <p data-bbox="1305 293 1406 322">(百万円)</p> <table border="1" data-bbox="493 324 1430 656"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 329 719 360">物件名称</th> <th data-bbox="719 329 1074 360">2024年11月期(第17期)</th> <th data-bbox="1074 329 1426 360">2025年5月期(第18期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 360 719 434">エルプレイス 宮崎台</td> <td data-bbox="719 360 1074 434">26</td> <td data-bbox="1074 360 1426 434">26</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 434 719 508">JMRレジデンス新 大阪</td> <td data-bbox="719 434 1074 508">39</td> <td data-bbox="1074 434 1426 508">39</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 508 719 546">K.緑地</td> <td data-bbox="719 508 1074 546">26</td> <td data-bbox="1074 508 1426 546">26</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 546 719 651">フィール白山公 園・ 新潟白山公園ビル</td> <td data-bbox="719 546 1074 651">55</td> <td data-bbox="1074 546 1426 651">55</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="493 660 1134 685">(注) 実際には、見込んでいる金額から変動が生ずる可能性があります。</p>	物件名称	2024年11月期(第17期)	2025年5月期(第18期)	エルプレイス 宮崎台	26	26	JMRレジデンス新 大阪	39	39	K.緑地	26	26	フィール白山公 園・ 新潟白山公園ビル	55	55
物件名称	2024年11月期(第17期)	2025年5月期(第18期)														
エルプレイス 宮崎台	26	26														
JMRレジデンス新 大阪	39	39														
K.緑地	26	26														
フィール白山公 園・ 新潟白山公園ビル	55	55														

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>固定資産税等については、2024年11月期に81百万円、2025年5月期に81百万円を費用として計上しています。</li> <li>建物の修繕費について、本投資法人の負担は、アコモデーション施設のみを見込んでおります。</li> <li>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2024年11月期に433百万円、2025年5月期に438百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として2024年11月期に127百万円、2025年5月期に127百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年5月31日現在の借入金残高は12,736百万円となっています。</li> <li>2025年5月期に、2025年2月28日に短期借入金195百万円、2025年5月30日に短期借入金728百万円の期限が到来しますが、ほぼ同額の借換えを行うことを前提としています。</li> <li>2024年11月期に、別途約定(7月31日:73百万円、10月31日:73百万円)により返済することを前提としています。</li> <li>2025年5月期に、別途約定(1月31日:73百万円、4月30日:73百万円)により返済することを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日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、2025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。</li> <li>1口当たり分配金は、2025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。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致に対して、一時差異等調整引当額3百万円の計上を見込んでいます。</li> <li>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、当該方針に従いますが、2024年11月期に1口当たり13円、2025年5月期に1口当たり13円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2024年2月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,570,386	1,783,405
信託現金及び信託預金	97,181	140,780
前払費用	180,172	136,776
営業未収入金	11,110	6,585
未収消費税等	42,073	-
その他	3,598	3,042
流動資産合計	1,904,523	2,070,591
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 24,155,919	※3 24,277,603
減価償却累計額	△5,276,598	△5,687,775
建物(純額)	※2 18,879,320	※2 18,589,827
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△6,259	△7,424
構築物(純額)	※2 29,729	※2 28,564
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△203	△221
機械及び装置(純額)	※2 396	※2 378
工具、器具及び備品	19,397	24,746
減価償却累計額	△7,833	△9,461
工具、器具及び備品(純額)	※2 11,564	※2 15,284
土地	※2 9,097,457	※2 9,097,457
信託建物	1,042,242	1,050,835
減価償却累計額	△6,059	△18,230
信託建物(純額)	※2 1,036,183	※2 1,032,605
信託工具、器具及び備品	-	545
減価償却累計額	-	△17
信託工具、器具及び備品(純額)	-	527
信託土地	※2 4,007,528	※2 4,007,528
有形固定資産合計	33,062,180	32,772,175
無形固定資産		
借地権	321,541	319,805
ソフトウェア	1,240	1,109
無形固定資産合計	322,781	320,914
投資その他の資産		
繰延税金資産	14	18
長期前払費用	127,159	167,432
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	137,264	177,540
固定資産合計	33,522,226	33,270,630
資産合計	35,426,749	35,341,222

(単位：千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	96,806	96,509
短期借入金	-	945,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 9,488,162	※2 272,401
未払金	75,122	81,590
未払費用	291	336
未払法人税等	914	993
未払消費税等	-	46,083
前受金	223,623	219,126
その他	8,712	3,297
流動負債合計	9,893,633	1,665,338
固定負債		
長期借入金	※2 3,400,000	※2 11,519,036
預り敷金及び保証金	1,040,803	1,040,803
信託預り敷金及び保証金	45,589	46,048
資産除去債務	79,107	79,293
固定負債合計	4,565,499	12,685,182
負債合計	14,459,133	14,350,520
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 △27,000	※1 △30,060
出資総額控除額合計	△27,000	△30,060
出資総額(純額)	20,626,022	20,622,962
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	341,594	367,739
剰余金合計	341,594	367,739
投資主資本合計	20,967,616	20,990,702
純資産合計	※4 20,967,616	※4 20,990,702
負債純資産合計	35,426,749	35,341,222

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年 6月 1日 2023年11月30日	自 至	2023年12月 1日 2024年 5月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,202,665		※1 1,301,403
営業収益合計		1,202,665		1,301,403
営業費用				
貸貸事業費用		※1,※2 531,744		※1,※2 563,695
資産運用報酬		107,863		113,050
資産保管手数料		1,491		1,588
一般事務委託手数料		13,470		13,810
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 28,030		※2 37,473
営業費用合計		686,200		733,218
営業利益		516,465		568,184
営業外収益				
受取利息		15		9
還付加算金		-		120
未払分配金戻入		1,802		801
営業外収益合計		1,818		931
営業外費用				
支払利息		43,851		57,474
融資関連費用		131,989		139,009
抵当権解除費用		-		4,008
営業外費用合計		175,841		200,491
経常利益		342,442		368,624
特別利益				
補助金収入		-		16,400
特別利益合計		-		16,400
特別損失				
固定資産圧縮損		-		16,400
特別損失合計		-		16,400
税引前当期純利益		342,442		368,624
法人税、住民税及び事業税		916		994
法人税等調整額		△4		△3
法人税等合計		911		990
当期純利益		341,530		367,633
前期繰越利益		63		105
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		341,594		367,739

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2023年6月1日 至 2023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			
	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	投資主資本 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	△36,179	△36,179	20,616,843	349,082	349,082	20,965,926	20,965,926
当期変動額								
剰余金の配当					△339,841	△339,841	△339,841	△339,841
一時差異等調整 引当額の戻入		9,178	9,178	9,178	△9,178	△9,178	-	-
当期純利益					341,530	341,530	341,530	341,530
当期変動額合計	-	9,178	9,178	9,178	△7,488	△7,488	1,689	1,689
当期末残高	<sup>※1</sup> 20,653,023	△27,000	△27,000	20,626,022	341,594	341,594	20,967,616	20,967,616

当期(自 2023年12月1日 至 2024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			
	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	投資主資本 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	△27,000	△27,000	20,626,022	341,594	341,594	20,967,616	20,967,616
当期変動額								
剰余金の配当					△341,488	△341,488	△341,488	△341,488
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△3,059	△3,059	△3,059			△3,059	△3,059
当期純利益					367,633	367,633	367,633	367,633
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	26,144	26,144	23,085	23,085
当期末残高	<sup>※1</sup> 20,653,023	△30,060	△30,060	20,622,962	367,739	367,739	20,990,702	20,990,702

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日
I 当期末処分利益	341,594,309	367,739,163
II 利益超過分配金加算額	3,059,511	3,059,511
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	3,059,511
III 分配金の額	344,548,008	370,671,525
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,464)	(1,575)
うち利益分配金	341,488,497	367,612,014
(うち1口当たり利益分配金)	(1,451)	(1,562)
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	3,059,511
(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))	(13)	(13)
IV 次期繰越利益	105,812	127,149
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、1,464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1,451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及び借地権償却費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3,059,511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13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、1,575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1,562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及び借地権償却費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3,059,511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13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 至	2023年 6月 1日 2023年11月30日	自 至	2023年12月 1日 2024年 5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		342,442		368,624
減価償却費		418,545		429,146
融資関連費用		131,989		139,009
受取利息		△15		△9
支払利息		43,851		57,474
補助金収入		-		△16,400
固定資産圧縮損		-		16,400
固定資産除却損		841		4,041
営業未収入金の増減額(△は増加)		△11,110		4,525
営業未払金の増減額(△は減少)		45,428		△38,665
未収消費税等の増減額(△は増加)		△29,289		42,073
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		46,083
前払費用の増減額(△は増加)		△90,656		△44,289
長期前払費用の増減額(△は増加)		△9,425		104
未払金の増減額(△は減少)		△5,644		6,467
前受金の増減額(△は減少)		16,167		△4,496
その他		6,599		△4,117
小計		859,725		1,005,971
利息の受取額		15		9
利息の支払額		△43,770		△57,428
法人税等の支払額		△814		△915
営業活動によるキャッシュ・フロー		815,156		947,636
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△204,244		△118,056
信託有形固定資産の取得による支出		△5,049,771		△1,291
無形固定資産の取得による支出		△1,308		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△44		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		45,589		459
使途制限付預金の預入による支出		△8,878		-
使途制限付信託預金の預入による支出		△45,589		△459
補助金の受取額		-		16,400
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,264,247		△102,947
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		1,677,379
長期借入れによる収入		3,275,000		8,341,070
短期借入金の返済による支出		-		△739,829
長期借入金の返済による支出		△146,724		△9,522,048
分配金の支払額		△341,246		△345,103
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,787,028		△588,530
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,662,062		256,158
現金及び現金同等物の期首残高		2,150,704		488,642
現金及び現金同等物の期末残高		※1 488,642		※1 744,800

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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>3～43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>6～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>1～64年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、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。</p> <table border="0"> <tr> <td>借地権</td> <td>50年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）社内における利用可能期間</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～43年	構築物	10～20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6～10年	信託建物	1～64年	信託工具、器具及び備品	6年	借地権	50年	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
建物	3～43年																
構築物	10～20年																
機械及び装置	17年																
工具、器具及び備品	6～10年																
信託建物	1～64年																
信託工具、器具及び備品	6年																
借地権	50年																
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>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 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、4,830千円です。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> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p>																
<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>	<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礎となる事項	<p>(1) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p> <p>(2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</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 2023年6月1日 至 2023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 あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	3,059

※当期解消分(△207千円)は、上記「資産除去債務関連費用及び借地権償却額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。

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 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保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及び資産等の売却等により、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 2023年12月1日 至 2024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 あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	3,059

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 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保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)及び資産等の売却等により、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。

(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(2023年11月30日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	発生の事由	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	戻入れの事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税会不一致の発生	262,474	36,179	—	9,178	27,000	資産除去債務計上物件の売却

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

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去、又は売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(2024年5月31日)

1. 引当での発生事由、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	発生の事由	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	戻入れの事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税会不一致の発生	261,474	27,000	3,059	—	30,060	—

(注1) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

(注2) 当期引当額の中には、PCBを含有する物品の撤去に伴う当期解消分(△207千円)が控除されています。

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストの除去(処理)又は売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
建物	18,879,320	—
構築物	29,729	—
機械及び装置	396	—
工具、器具及び備品	11,564	—
土地	9,097,457	—
信託建物	1,036,183	—
信託土地	4,007,528	—
合計	33,062,180	—

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
1年内返済予定の長期借入金	9,488,162	—
長期借入金	3,400,000	—
合計	12,888,162	—

※3 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
建物	25,646	42,046

※4 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 (2023年11月30日)	当期 (2024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 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024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	1,191,560	1,274,108
共益費収入	2,364	6,865
駐車場収入	2,400	7,116
水道光熱費収入	547	1,976
その他賃貸事業収入	5,793	11,337
不動産賃貸事業収益合計	1,202,665	1,301,403
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	15,283	20,979
損害保険料	9,828	10,978
減価償却費	418,477	429,015
公租公課	77,221	77,592
信託報酬	596	1,700
水道光熱費	1,137	3,164
修繕費	1,008	4,093
その他費用	8,190	16,171
不動産賃貸事業費用合計	531,744	563,695
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	670,920	737,707

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	416,741	427,279
無形固定資産	1,736	1,736
その他営業費用		
無形固定資産	68	130

[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 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024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 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日
現金及び預金	1,570,386	1,783,405
信託現金及び信託預金	97,181	140,780
使途制限付預金(注)	△1,133,336	△1,133,336
使途制限付信託預金(注)	△45,589	△46,048
現金及び現金同等物	488,642	744,800

(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 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
1年以内	484,271	2,046,887
1年超	4,327	7,382,948
合計	488,599	9,429,836

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 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	77,242	74,948
合計	81,831	79,537

[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

2023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、「現金及び預金」、「信託現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,488,162	9,488,162	—
(2) 長期借入金	3,400,000	3,400,000	—

2024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、「現金及び預金」、「信託現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	272,401	272,401	—
(2) 長期借入金	11,519,036	11,519,036	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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) 借入金の決算日(2023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	9,488,162	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	3,400,000	—	—	—
合計	9,488,162	—	3,400,000	—	—	—

借入金の決算日(2024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	945,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	272,401	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,219,821	7,299,215	—	—	—
合計	1,217,401	4,219,821	7,299,215	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2023年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2024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(2023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(2024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 (2023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 (2024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 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	18
資産除去債務	24,887	24,945
借地権償却	3,109	3,656
繰延税金資産小計	28,012	28,620
評価性引当額	△9,898	△10,929
繰延税金資産合計	18,113	17,690
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△18,098	△17,672
繰延税金負債合計	△18,098	△17,672
繰延税金資産の純額	14	18

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 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.65	△31.63
評価性引当額の増減	0.28	0.28
その他	0.18	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	0.27

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2023年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (2024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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)  
該当事項はありません。

当期(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)  
該当事項はありません。

当期(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)  
該当事項はありません。

当期(自 2023年12月1日 至 2024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 2023年6月1日 至 2023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	桐原 健	—	—	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(注3)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(注3)代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	156,843	未払金	64,314

(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) 上記取引は桐原健が第三者(大江戸温泉アセットマネジメント株式会社)(注3)の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬額は、本投資法人の規約で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(48,980千円)が含まれています。

(注3) 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社は2023年12月19日付でアバ投資顧問株式会社へ商号を変更しています。

当期(自 2023年12月1日 至 2024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	桐原 健	—	—	本投資法人執行役員兼アバ投資顧問株式会社代表取締役社長	—		本投資法人執行役員兼アバ投資顧問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	113,050	未払金	65,089

(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) 上記取引は桐原健が第三者(アバ投資顧問株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬額は、本投資法人の規約で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(2023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 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保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0.41~0.64%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	79,798
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
有形固定資産の売却に伴う減少額	—
資産除去債務の履行による減少額	△878
時の経過による調整額	187
期末残高	79,107

当期(2024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 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、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。

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0.41~0.64%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	79,107
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
有形固定資産の売却に伴う減少額	—
資産除去債務の履行による減少額	—
時の経過による調整額	186
期末残高	79,293

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では余暇活用型施設に加え、アコモデーション施設を有しています。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 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	28,609,017	33,383,722
期中増減額	4,774,705	△291,741
期末残高	33,383,722	33,091,980
期末時価	38,819,000	38,679,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記32ページ「3.参考情報(1)運用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「エルブレイス宮崎台」他3物件の取得(5,049,529千円)及び「大江戸温泉物語 レオリゾート」他11物件の資本的支出(合計144,657千円)によるものです。主な減少額は減価償却(合計418,477千円)によるものです。当期の主な増加額は「大江戸温泉物語 レオリゾート」他14物件の資本的支出(合計141,315千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計429,015千円)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、本日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。

[収益認識に関する注記]

前期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
その他		
水道光熱費収入(注2)	547	547
賃料収入	—	1,202,118
合計	547	1,202,665

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計計上した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報  
(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	—
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	281
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
その他		
水道光熱費収入（注2）	1,976	1,976
賃料収入	—	1,299,427
合計	1,976	1,301,403

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計上した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報  
(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	281
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	360
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	800,783	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	346,308	不動産賃貸事業

当期(自 2023年12月1日 至 2024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	791,740	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	354,047	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日
1口当たり純資産額	89,092円	89,190円
1口当たり当期純利益	1,451円	1,562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 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	当期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日
当期純利益 (千円)	341,530	367,633
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)	341,530	367,633
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

当期末現在、本投資法人の出資総額は20,653,023千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は10,000,000口、発行済投資口の総口数は235,347口です。

また、最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減について該当事項はありません。

(注) 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2024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15期 2023年11月30日現在		第16期 2024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	余暇活用型 施設	首都圏	5,366	15.1	5,296	15.0
		東海圏	9,898	27.9	9,771	27.6
		その他	13,074	36.9	12,982	36.7
不動産 小計			28,340	80.0	28,051	79.4
信託不 動産	アコモデーシ ョン施設	首都圏	1,079	3.0	1,078	3.1
		関西圏	2,304	6.5	2,310	6.5
		その他政令指 定都市	1,658	4.7	1,651	4.7
信託不動産 小計			5,043	14.2	5,040	14.3
預金・その他の資産			2,043	5.8	2,249	6.4
資産総額 計			35,426	100.0	35,341	100.0
負債総額			14,459	40.8	14,350	40.6
純資産総額			20,967	59.2	20,990	59.4

(注1) 「地域等」はそれぞれのエリアに所在する施設を集計しています。

余暇活用型施設：首都圏・関西圏・東海圏・その他

アコモデーション施設：首都圏・関西圏・中京圏・その他政令指定都市

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産・信託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2024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 (注8)
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697 (注6)	9,201	8,700	27.0	株式会社立地評価研究所	無
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,033	3,820	10.2	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,438	2,820	7.4	株式会社立地評価研究所	無
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	3,000 (注7)	2,654	3,470	8.3	株式会社立地評価研究所	無
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,645	2,020	5.3	株式会社立地評価研究所	無
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,801	2,020	5.3	株式会社立地評価研究所	無
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,198	1,360	3.6	株式会社立地評価研究所	無
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	805	829	2.3	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	921	1,050	2.9	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,292	6,050	10.8	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,057	1,420	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	無
A-1	エルプレイス宮崎台	1,053	1,078	1,120	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-2	JMRレジデンス新大阪	1,255	1,288	1,360	3.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-3	K.緑地	990	1,022	1,040	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-4	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	1,600	1,651	1,600	4.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
合計		35,983	33,091	38,679	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、「余暇活用型施設」、「アコモデーション施設」及び「その他用途施設」の3つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「余暇活用型施設」は「S」、「アコモデーション施設」は「A」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。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については(注6)を、「大江戸温泉物語 あたみ」については(注7)を、ご参照下さい。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、建設仮勘定、信託建物附属設備、信託工具、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、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2024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、「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。

(注6) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡前から譲渡部分賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件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。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。

(注7) 「大江戸温泉物語 あたみ」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された不動産の売買代金(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。)に当該鉱泉地の土地の売買契約に記載された売買代金(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。)を加えた額を記載しています。

(注8) 本投資法人は、取引金融機関と締結している担保設定契約に基づく担保権について、2024年5月31日付で取引金融機関と担保解除合意書を締結の上、その全てを解除しています。詳細は2024年5月27日付公表の「担保権の解除に関するお知らせ」をご参照ください。

(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	665,144.43 (注12)	<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> -	<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13)
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	2,066.42 (注14)	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	2,911.13	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15)	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-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-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県 大崎市	11,829.25 (注16)	10,843.89	1965年 12月8日	84	10,843.89	10,843.89	100.0	1	98 (注17)
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-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18)	16,665.71 (注19)	1964年 9月29日	103	16,602.03	16,602.03	100.0	1	123
A-1	エルブレイス 宮崎台	神奈川県 川崎市	925.64	1,993.01	1992年 1月27日	53	1,993.01	1,993.01	100.0	1	-
A-2	JMRレジデンス 新大阪	大阪府 大阪市	1,000.01	3,286.30	1994年 4月28日	77	2,911.95	2,830.97	97.2	68	-
A-3	K.緑地	大阪府 吹田市	1,614.63	2,153.58	1998年 3月18日	50	2,153.58	2,153.58	100.0	1	-
A-4	フィール白山公 園・新潟白山公 園ビル	新潟県 新潟市	2,312.47	4,971.37	2004年 10月26日	102	4,446.05	4,057.66	91.3	94	-
合計			796,697.35	188,770.83	-	2,365	187,807.48	187,338.11	99.8	166	1,106

- (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、2024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いております。  
余暇活用型施設の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、テナントの修正後GOPが一定金額を上回る場合に発生し、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。変動賃料については、前記7ページ「2024年11月期及び2025年5月期の運用状況の見通しの前提条件」 「項目 営業収益」の(注4)をご参照下さい。  
アコモデーション施設の「年間賃料」欄には、事務所賃料・共益費、貸室賃料・共益費、駐車場賃料の合計額を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。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、各用途ごとに、2024年5月31日現在における下記の数値を記載しています。以下同じです。  
余暇活用型施設：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  
アコモデーション施設：各保有資産に係る賃貸借契約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の合計
- (注6) 「賃貸面積」は、各用途ごとに2024年5月31日現在における下記の数値を記載しています。  
余暇活用型施設：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。  
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく賃貸面積を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2024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。以下同じです。
- (注8) 「テナント数」は、各用途ごとに、下記の数値を記載しています。  
余暇活用型施設：本投資法人を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。  
なお、「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。  
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの数を記載しています。
- (注9) 「客室数」は、2024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、2024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㎡（内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。））に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティー）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注12) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：211,089.59㎡）を第三者（国内の法人）から賃借しています。
- (注13) 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14) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：13.1㎡）の内、2.1275㎡を持分としています。
- (注15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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 レオリゾート	株式会社 立地評価研究所	8,700	8,870	6.0	8,620	5.8	6.2	684
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	3,820	3,870	5.6	3,770	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	162
S-4	大江戸温泉物語 あたま	株式会社 立地評価研究所	3,470	3,500	5.1	3,450	4.9	5.2	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	2,020	2,050	5.9	2,000	5.7	6.1	137
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社 立地評価研究所	1,360	1,390	5.3	1,350	5.1	5.5	80
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	829	840	5.3	818	5.1	5.5	53
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	1,050	1,060	5.5	1,040	5.3	5.7	82
S-12	鬼怒川観光ホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	6,050	6,150	5.2	5,950	5.0	5.4	359
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	1,420	1,430	5.9	1,400	5.7	6.1	112
A-1	エルブレイス宮崎台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,120	3.9	1,110	3.5	4.1	46
A-2	JMRレジデンス新大 阪	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,360	1,380	3.7	1,340	3.5	3.9	56
A-3	K. 緑地	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,040	1,050	3.7	1,020	3.5	3.9	43
A-4	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,600	1,620	4.6	1,570	4.4	4.8	83
合計			38,679	39,250	—	38,238	—	—	2,454

(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、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、株式会社立地評価研究所、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社作成の2024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	629	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、2024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、2024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㎡（内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。））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)	年間賃料 (注1)		賃貸面積	
							(百万円)	比率 (%)	(㎡)	比率 (%) (注2)
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	2042年 11月30日	該当事項は ありません	108	216	9.1	9,782.37	3.8
			伊東 ホテルニュー岡部	2043年 8月31日	該当事項は ありません	73	147	6.2	10,211.46	3.9
			大江戸温泉物語 あたま	2043年 8月31日	該当事項は ありません	93	187	7.9	8,469.22	3.3
			大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2043年 7月31日	該当事項は ありません	54	109	4.6	6,125.84	2.4
			大江戸温泉物語 あわら	2043年 7月31日	該当事項は ありません	65	131	5.6	14,132.27	5.5
			大江戸温泉物語 伊香保	2043年 8月31日	該当事項は ありません	36	73	3.1	5,177.18	2.0
			大江戸温泉物語 君津の森	2043年 7月31日	該当事項は ありません	24	49	2.1	8,660.20	3.3
			大江戸温泉物語 幸雲閣	2043年 7月31日	該当事項は ありません	42	84	3.6	10,843.89	4.2
			鬼怒川観光ホテル	2042年 11月30日	該当事項は ありません	174	348	14.8	22,402.38	8.6
			大江戸温泉物語 東山グランド ホテル	2043年 7月31日	該当事項は ありません	51	103	4.4	16,602.03	6.4
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)	2043年 8月31日	該当事項は ありません	314	629	26.6	<ホテルレ オマの森> 23,322.42	9.0
			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	-	-	<ニューレ オマワール ド> 40,573.63	15.7
			合計			1,040	2,080	88.0	248,093.40	95.7

(注1) 上記各物件の賃料は、2024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いております。

余暇活用型施設は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間賃料」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、テナントの修正後GOPが一定金額を上回る場合に発生し、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。変動賃料については、前記7ページ「2024年11月期及び2025年5月期の運用状況の見通しの前提条件」「項目 営業収益」の(注4)をご参照下さい。

なお、「大江戸温泉物語 伊勢志摩」については2024年3月1日から2024年6月23日までの間に、「鬼怒川観光ホテル」については2024年3月1日から2024年7月21日までの間に実施されたバリューアップ工事の実施及び当該工事に伴う当該物件のホテル営業の全面的な休止に伴い、一時的に固定賃料を減額していましたが、かかる固定賃料の減額についても考慮しない数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 「比率欄」には、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対する、各施設の賃貸面積の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2024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㎡(内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。))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、2024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㎡(内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。))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(%)
余暇活用型施設	11	31,085	86.4
アコモデーション施設	4	4,898	13.6
合計	15	35,983	100.0

ii. 賃貸期間別(余暇活用型施設が対象です)

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年超	2,080	100.0	2,080	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,080	100.0	2,080	100.0

iii. 契約形態別(余暇活用型施設が対象です)

契約形態	年間賃料(百万円) (注2)	比率(%)
定期賃貸借契約	2,080	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,080	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。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件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。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。また、「大江戸温泉物語 あたみ」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された不動産の売買代金(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。)に当該鉱泉地の土地の売買契約に記載された売買代金(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。)を加えた額を記載しています。

(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	360,569	106,905	91,169	103,966	62,913
賃貸事業収入(注2)	353,843	106,905	91,169	103,966	62,913
その他賃貸事業収入 (注3)	6,725	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	38,081	4,475	9,480	4,926	2,682
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	27,823	2,795	7,809	3,110	1,037
損害保険料	3,340	679	671	602	402
その他費用	4,917	—	—	213	242
③ 賃貸NOI (=①-②)	322,487	102,430	81,688	99,039	60,230
④ 減価償却費	96,117	54,415	30,060	35,237	32,002
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	226,370	48,014	51,628	63,802	28,227

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 あわら	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 幸雲閣	鬼怒川観光ホテル
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	78,523	45,237	32,325	48,013	156,314
賃貸事業収入(注2)	78,523	45,237	32,325	46,637	156,314
その他賃貸事業収入	—	—	—	1,375	—
② 賃貸事業費用	9,679	4,926	6,308	6,562	9,814
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	4,661	3,575	4,815	3,884	6,414
損害保険料	989	345	492	530	1,274
その他費用	3,028	4	—	1,147	1,125
③ 賃貸NOI (=①-②)	68,843	40,311	26,016	41,451	146,500
④ 減価償却費	24,087	14,272	9,732	24,012	67,041
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	44,755	26,038	16,284	17,438	79,458

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	エルブレイス宮崎台	JMRレジデンス新大 阪	K. 緑地	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	68,022	26,553	39,826	26,441	54,620
賃貸事業収入(注2)	67,747	26,550	39,203	26,386	50,366
その他賃貸事業収入	275	3	623	55	4,253
② 賃貸事業費用	11,071	2,043	7,934	4,219	12,473
管理委託費	1,000	531	2,642	635	5,169
公租公課	8,939	792	1,108	822	—
損害保険料	796	104	289	157	300
その他費用	335	615	3,892	2,604	7,003
③ 賃貸NOI (=①-②)	56,951	24,509	31,892	22,222	42,146
④ 減価償却費	29,845	1,005	1,845	1,404	7,933
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	27,106	23,504	30,047	20,817	34,213

(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) 「賃貸事業収入」は、下記の収入が含まれています。

余暇活用型施設：第一賃料（固定賃料・変動賃料）、第二賃料

アコモデーション施設：事務所賃料・共益費、貸室賃料・共益費、駐車場賃料

(注3) 「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受領しています。

(h) 個別投資不動産等の運営実績(余暇活用型施設が対象です)  
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)													
	2023年							2024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	64.6%	75.5%	85.9%	77.2%	82.5%	87.2%	73.7%	65.1%	65.2%	83.8%	73.3%	72.5%	75.7%
ADR(円)	25,324	40,334	60,135	30,548	28,081	30,693	39,068	37,735	34,621	40,328	32,551	33,864	36,529
RevPAR(円)	16,359	30,452	51,655	23,583	23,166	26,764	28,793	24,565	22,572	33,794	23,859	24,551	27,638
売上高(百万円)	155	253	451	189	207	233	250	206	192	294	206	219	2,859

運営実績(ニューレオマワールド)													
	2023年							2024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)	31,097	47,679	97,233	35,104	34,129	39,643	52,143	27,101	23,960	33,358	33,646	53,292	508,385
売上高(百万円)	117	217	470	177	161	167	218	124	105	157	156	229	2,297

(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													
	2023年							2024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	83.1%	78.8%	77.3%	81.7%	93.1%	92.0%	85.8%	82.7%	86.5%	-	-	-	84.6%
ADR(円)	29,403	37,971	53,831	33,255	34,130	37,497	40,422	40,795	40,406	-	-	-	38,576
RevPAR(円)	24,433	29,921	41,611	27,169	31,775	34,497	34,682	33,737	34,951	-	-	-	32,626
売上高(百万円)	65	80	116	76	93	96	100	98	96	-	-	-	824

(注)2024年3月1日より2024年6月23日までバリューアップ工事のため全館休館しています。

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2023年							2024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	81.5%	79.5%	86.1%	90.1%	84.7%	83.5%	77.7%	83.5%	86.9%	85.1%	75.6%	69.6%	82.0%
ADR(円)	28,780	35,224	49,223	29,164	31,284	33,994	38,620	36,815	36,012	42,011	31,444	32,448	35,627
RevPAR(円)	23,455	28,003	42,381	26,276	26,497	28,384	30,007	30,740	31,294	35,751	23,771	22,583	29,211
売上高(百万円)	70	94	147	93	98	101	109	111	107	129	81	81	1,228

(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													
	2023年							2024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	81.7%	83.2%	89.0%	85.6%	82.1%	74.3%	70.2%	75.0%	90.9%	93.0%	85.5%	-	82.6%
ADR(円)	31,945	38,782	57,387	34,890	34,172	37,409	43,089	40,098	37,351	39,602	37,516	-	39,870
RevPAR(円)	26,099	32,266	51,074	29,865	28,055	27,794	30,248	30,073	33,952	36,829	32,076	-	32,928
売上高(百万円)	40	78	128	75	72	70	77	74	81	93	18	-	813

(注)2024年4月8日より2024年7月21日までバリューアップ工事のため全館休館しています。

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2023年							2024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	66.2%	74.2%	84.7%	83.2%	79.6%	78.5%	69.9%	73.9%	88.4%	90.5%	66.0%	59.5%	76.3%
ADR(円)	24,252	38,836	58,311	26,996	27,302	30,222	35,093	33,471	30,421	33,979	28,276	30,474	33,550
RevPAR(円)	16,054	28,816	49,389	22,460	21,732	23,724	24,530	24,735	26,892	30,750	18,662	18,132	25,582
売上高(百万円)	31	57	103	47	47	50	52	52	54	64	38	39	639

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2023年							2024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	64.8%	74.8%	84.5%	69.1%	75.6%	87.1%	70.9%	50.8%	60.7%	72.6%	78.9%	70.1%	71.8%
ADR(円)	22,824	36,130	48,411	28,676	29,199	31,915	36,553	33,105	33,404	39,069	34,338	34,680	34,391
RevPAR(円)	14,789	27,025	40,907	19,815	22,074	27,797	25,916	16,817	20,276	28,364	27,092	24,310	24,690
売上高(百万円)	47	82	128	61	72	87	84	53	59	91	83	65	917

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2023年							2024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	88.9%	90.5%	90.4%	90.9%	92.4%	95.4%	82.0%	74.5%	78.9%	90.7%	84.3%	90.6%	87.4%
ADR(円)	30,140	34,898	47,576	31,480	34,485	34,199	37,019	33,952	30,564	37,179	34,152	34,574	35,163
RevPAR(円)	26,794	31,582	43,008	28,615	31,864	32,625	30,355	25,294	24,114	33,721	28,790	31,324	30,745
売上高(百万円)	32	40	56	38	44	43	41	34	30	44	37	39	482

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2023年							2024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	81.7%	78.0%	88.5%	83.3%	83.4%	77.4%	80.3%	85.1%	87.5%	88.9%	78.7%	87.7%	83.4%
ADR(円)	26,841	32,187	41,091	28,084	28,837	32,157	34,875	32,460	29,725	32,687	29,949	28,873	31,585
RevPAR(円)	21,929	25,105	36,365	23,393	24,050	24,889	28,004	27,623	26,009	29,058	23,569	25,321	26,348
売上高(百万円)	32	37	55	35	38	39	44	44	39	45	37	41	492

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2023年							2024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	63.2%	49.2%	59.6%	70.1%	74.3%	76.5%	58.8%	62.7%	63.9%	75.0%	50.0%	54.9%	63.2%
ADR(円)	22,698	26,884	34,159	24,254	27,695	28,481	31,033	28,703	24,877	27,324	26,087	26,917	27,514
RevPAR(円)	14,345	13,226	20,358	17,002	20,577	21,787	18,247	17,996	15,896	20,493	13,043	14,777	17,393
売上高(百万円)	47	46	70	58	75	78	71	69	53	76	47	54	750

(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													
	2023年							2024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	78.8%	76.9%	88.2%	84.3%	87.4%	89.0%	63.2%	51.0%	65.2%	—	—	—	76.2%
ADR(円)	25,381	32,033	45,682	29,835	32,823	34,032	39,988	39,627	32,583	—	—	—	34,580
RevPAR(円)	20,000	24,633	40,291	25,150	28,687	30,288	25,272	20,209	21,244	—	—	—	26,345
売上高(百万円)	109	135	226	139	170	173	137	116	109	—	—	—	1,318

(注) 2024年3月1日より2024年7月21日までバリューアップ工事のため全館休館しています。

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2023年							2024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	82.3%	65.8%	80.2%	81.9%	85.4%	87.4%	63.9%	60.8%	86.4%	71.9%	69.8%	67.7%	75.2%
ADR(円)	25,844	29,805	37,028	27,822	30,202	31,124	33,567	31,588	25,864	29,861	28,676	32,028	30,215
RevPAR(円)	21,269	19,611	29,696	22,786	25,792	27,202	21,449	19,205	22,346	21,470	20,015	21,682	22,736
売上高(百万円)	84	76	119	89	106	109	89	78	85	84	79	88	1,090

(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(%)

なお、対象期間中の販売可能客室数には、改修工事等で販売停止中の客室数は含みません。

(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2024年5月31日現在保有する資産に関し、2024年5月31日現在計画している第17期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2024年 9 月 至 2024年 10 月	34	—	—
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	外壁改修工事	自 2024年 9 月 至 2024年 10 月	12	—	—
大江戸温泉物語 東山ランドホテル	福島県会津若松市	外壁改修工事	自 2024年 9 月 至 2024年 10 月	11	—	—
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	屋上・ベランダ防水工 事	自 2024年 9 月 至 2024年 10 月	11	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2024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141百万円です。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	モスク棟防水工事	自 2024年 4 月 至 2024年 5 月	29
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2023年 11 月 至 2023年 12 月	16
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	ボイラー更新工事	自 2023年 11 月 至 2023年 12 月	13