

## 2023年11月期 決算短信 (REIT)

2024年1月22日

不動産投資信託証券発行者名 大江戸温泉リート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3472 U R L <https://oom-reit.com/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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) 企画管理部長 (氏名) 井口 智司  
TEL 03-6262-5456 (IR専用)

有価証券報告書提出予定日 2024年2月26日 分配金支払開始予定日 2024年2月13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. 2023年11月期の運用、資産の状況 (2023年6月1日~2023年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期	1,202	△1.5	516	△1.4	342	△2.1	341	△2.2
2023年5月期	1,221	△1.3	523	3.7	349	6.7	349	6.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年11月期	1,451	1.6	1.0	28.5
2023年5月期	1,483	1.7	1.1	28.6

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年11月期	1,451	341	13	3	1,464	344	100.0	1.6
2023年5月期	1,444	339	-	-	1,444	339	97.4	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
2023年11月期	35,426	20,967	59.2	89,092
2023年5月期	32,126	20,965	65.3	89,085

## (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
2023年11月期	815	△5,264	2,787	488
2023年5月期	1,956	△94	△1,194	2,150

2. 2024年5月期の運用状況の予想（2023年12月1日～2024年5月31日）及び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）

（％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 5月期	1,293	7.6	560	8.4	348	1.8	347	1.8	1,477	13	1,490
2024年11月期	1,300	0.5	563	0.6	391	12.2	390	12.2	1,659	13	1,672

（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5月期）1,477円、（2024年11月期）1,658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)	2023年11月期	235,347口	2023年5月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2023年11月期	0口	2023年5月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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、8ページ「2024年5月期及び2024年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	4
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	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(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、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物件保有していました。当期には、アコモデーション施設（注2）として「エルプレイス宮崎台」、「JMRレジデンス新大阪」、「K.緑地」及び「フィール白山公園・新潟白山公園ビル」を取得した結果、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（注3）の合計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、温泉・温浴関連施設、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」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。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。

##### b. 投資環境と運用実績

当期の我が国経済の状況は、新型コロナウイルス感染症に関する行動制限緩和後の経済活動の正常化が進み、緩やかな景気回復局面に入っています。一方で、長期化するウクライナ情勢と、中東情勢の不安定化に伴い円安進行による物価上昇の継続等と、それに起因する金利上昇懸念が、景気回復へのマイナス材料となっており、引き続きこれらの動向には注視する必要があります。

このような環境の中、本投資法人は第13期（2022年11月期）から第14期（2023年5月期）にかけて譲渡した「大江戸温泉物語 かもしか荘」及び「大江戸温泉物語 きのさき」の売却手取金の残額を含めた余剰資金に加え、新規借入金を活用し、2023年9月に「エルプレイス宮崎台」、「JMRレジデンス新大阪」、「K.緑地」及び「フィール白山公園・新潟白山公園ビル」の4物件を新規取得することで、新たな資産としてアコモデーション施設の運用を開始いたしました。

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客室稼働率（注1）は76.5%と前年同期比プラス5.8%、RevPAR（注2）は前年同期比プラス14.6%と回復傾向が続いています。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3）は95.5%となりました。

また、本資産運用会社は、2023年5月にサステナビリティ推進事務局を設置し、ESGへの取り組みにかかる方針、体制、具体的取り組み内容を決定し、本投資法人のウェブサイト公開いたしました。本投資法人及び本資産運用会社は、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り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、今後もESGに関する取り組みを進めていきます。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で38,819百万円となりました。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、前期における固定賃料減額の終了、リニューアル予定施設の固定賃料一時減額、一部施設の資本的支出計画見直し等により変動し、合計で60百万円の増加となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注4）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5,435百万円となりました。

（注1）「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいい、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(%)
- (注2) 「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3) 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。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、2023年9月28日付で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3,400百万円の借入れ(注)を行い、4物件に係る国内不動産信託受益権の取得資金及びそれらの付随費用の一部に充当しました。また、手元資金により2023年7月末日及び2023年10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12,888百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は36.4%となっています。

(注) 詳細は2023年9月25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。

#### 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1,202百万円、営業利益516百万円、経常利益342百万円、当期純利益341百万円となりました。

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1,451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、1,464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. 今後の運用方針

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りました(注2)。本投資法人は新たなスポンサーの下、これまでの資産運用に係る方針を継続しながら、本投資法人の更なる成長を目指すべく、本資産運用会社の商号について、2023年12月19日付で「アパ投資顧問株式会社」に変更しました(注3)。

本投資法人の最大の経営課題は、コロナ禍で悪化した財務基盤の強化と停滞していた外部成長であったところ、これまでスポンサーであった大江戸温泉物語グループは、自己の成長投資と収益向上を最優先事項として取組んでおり、本投資法人の経営課題の解決に優先的に取り組むことが難しい状況となっていました。また本投資法人においても、長期の新規借入は実現できたものの、取引金融機関の拡大など課題は多く残っていました。これらの課題に対し、新スポンサーとなるアパグループは主要金融機関との良好なリレーションを構築しており、財務戦略面の課題に対し様々な支援が期待できると考えております。また本投資法人の外部成長についても、アパグループが保有する物件に係る売却する際の優先交渉権の付与、ホテルオペレーター機能の提供等の一定の支援が期待できます。さらに本投資法人へのセიმボート出資により、強いコミットメントが示されています。

(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」をご参照ください。

(注3) 2023年12月19日付公表の「資産運用会社の主要株主等の異動完了並びに商号変更及び役員の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

### b. 外部成長戦略

#### (a) 重点投資対象

都市部に立地する宿泊施設、スポーツやアミューズメントを提供する施設、エンターテインメント施設など、さらにそれらが複合した施設等を含む余暇活用型施設に投資します。加えて、余暇活用型施設とはリスクリターン特性の異なるアコモデーション施設についても重点投資対象の1つと位置付けてリスク分散を図ることで、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、余暇活用型施設においては、コロナ禍においても安定的な運営実績をもち、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた市場変化へも対応可能なオペレーターかどうかを見極めつつ、投資を行っていきます。また、アコモデーション施設においては、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅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。

#### (c) スポンサー・パイプラインの活用

本投資法人には、2023年12月19日付で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(注1)に基づき、アパグループが保有又は開発するホテル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の売却情報の優先的提供が行われることから、これらを最大限活用することにより、本投資法人の投資基準に合致した物件を継続的に取得する方針です。

一方、本投資法人の上場来のスポンサーであった大江戸温泉物語グループとは、2023年12月19日付で本資産運用会社のアパグループへの株式譲渡までに保有する物件に対する本投資法人への優先交渉権付与と、今後必要な商標使用にかかるサポートを継続するため、従来のスポンサーサポート契約の一部を継続する旨の覚書(注2)を締結いたしました。

(注1) 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。

(注2) 詳細は2023年12月12日付公表の「大江戸温泉物語グループとの覚書(スポンサーサポート契約の変更)の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

### c. 内部成長戦略

#### (a) 余暇活用型施設

本投資法人は、保有する余暇活用型施設の主要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、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・フローの安定性を確保しつつ、賃料収入のアップサイドを享受追求することを可能としています。なお、2022年11月15日付で大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び株式会社レオマユニティーとの間で締結した基本協定書において施設ごとに定めたターゲットGOPが実現された施設においては、現行に比べ高い構成比かつ料率の変動賃料が導入された新賃料

体系へ移行することが合意されています(注2)。併せて、本投資法人の安定収入確保のため、本投資法人が現在保有している大江戸温泉物語グループがテナントである物件において、その賃貸条件の解約・変更を5年間禁止する覚書も締結しております(注3)。

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、客室数増加や客単価アップを目的とした増改築等のバリューアップに資するCAPEX(注4)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)「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) 詳細は2022年11月15日付公表の「新賃料体系に関する基本協定書締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は2023年12月12日付公表の「停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等業務委託契約書に関する覚書の締結に関するお知らせ」とご参照ください。

(注4)「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。

#### (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ことともに、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を行い、賃料の最大化を図ります。

また、競争力維持とテナント満足度向上に向け、戦略的な修繕計画を策定します。

#### d. 財務戦略

本投資法人は、2023年12月19日付で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(注)に基づき、アパグループのサポートを活用し、取引金融機関の拡大や資金調達条件の改善を行います。中長期的な方針として、デット・ファイナンスについては、十分なコミュニケーションにより既存借入先との良好な関係を維持しつつ、新規物件取得時や既存借入の返済期限到来時の安定的な資金調達の実現を図り、エクイティ・ファイナンスについては、中長期的な投資口の価値向上と1口当たり分配金の成長を図るべく、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%を上限としながら、当面は保守的な40%程度の水準を目安とする方針です。中長期的には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。

(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。

#### 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5月期及び2024年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年5月期(第16期) (2023年12月1日～2024年5月31日) (183日)</li> <li>2024年11月期(第17期) (2024年6月1日～2024年11月30日) (183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>2024年11月期末までの間に変動(新規物件の取得又は保有物件の売却等)がないことを前提としています。</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;温泉・温浴関連施設&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。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。</li> <li>本投資法人の保有資産のうち以下の施設に係る賃貸借契約においては、記載の日付で新賃料体系への移行に係る変更契約が締結されていますが、2024年5月期(第16期)及び2024年11月期(第17期)において、新賃料体系への移行が未了であることを前提としています。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保有資産</th> <th style="text-align: center;">新賃料体系への移行にかかる変更契約の締結日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td style="text-align: center;">2022年12月1日</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td style="text-align: center;">2022年12月1日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃料については、以下の前提で算定しています。 [大江戸温泉物語 レオマリゾート] 固定賃料：月額52,456,896円 変動賃料：下記算出方法により算出される金額とします。 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。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83,700円受領していますが、1年ごとに改定され、以下の通り算出します。 変更後の賃料の額 = (A×12-B) + B' ÷ 12 A：当該時点における賃料の額 B：直前の基準年度(毎年12月1日からの1年間をいいます。以下同じです。)の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課、及び、地代(当該時点の年額支払賃料)の合計額 B'：当該基準年度の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課、及び、地代(当該時点の年額支払賃料)の合計額</li> <li>[大江戸温泉物語 伊勢志摩] 固定賃料：月額18,009,399円(ただし、2024年3月及び2024年6月においては、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する予定です。) 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%(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。</li> </ul>	保有資産	新賃料体系への移行にかかる変更契約の締結日	大江戸温泉物語 レオマリゾート	2023年8月31日	大江戸温泉物語 伊勢志摩	2022年12月1日	伊東ホテルニュー岡部	2023年8月31日	大江戸温泉物語 あたみ	2023年8月31日	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2023年7月31日	大江戸温泉物語 あわら	2023年7月31日	大江戸温泉物語 伊香保	2023年8月31日	大江戸温泉物語 君津の森	2023年7月31日	大江戸温泉物語 幸雲閣	2023年7月31日	鬼怒川観光ホテル	2022年12月1日	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	2023年7月31日
保有資産	新賃料体系への移行にかかる変更契約の締結日																								
大江戸温泉物語 レオマリゾート	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 伊勢志摩	2022年12月1日																								
伊東ホテルニュー岡部	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 あたみ	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2023年7月31日																								
大江戸温泉物語 あわら	2023年7月31日																								
大江戸温泉物語 伊香保	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 君津の森	2023年7月31日																								
大江戸温泉物語 幸雲閣	2023年7月31日																								
鬼怒川観光ホテル	2022年12月1日																								
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	2023年7月31日																								



項目	前提条件
営業収益	<p>[伊東ホテルニュー岡部] 固定賃料：月額12,296,799円 変動賃料：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 あたみ] 固定賃料：月額15,619,380円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの74.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 土肥マリンホテル] 固定賃料：月額9,098,235円 変動賃料：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72.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <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：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 伊香保] 固定賃料：月額 6,126,558円 変動賃料：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：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 幸雲閣] 固定賃料：月額 7,017,209円 変動賃料：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（ただし、2024年3月及び2024年7月においては、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する予定です。） 変動賃料：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> <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：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>

項目	前提条件					
営業収益	2024年5月期(第16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	7	32	0 (注6)	354
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	7	3	-	106
	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	6	1	-	62
	大江戸温泉物語 あわら	65	-	8	-	74
	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	4	-	50
	鬼怒川観光ホテル	148	-	8	0 (注7)	156
	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)	1,001	52	91	0	1,146	
	2024年11月期(第17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	8	32	0 (注6)	355
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	7	3	-	107
	伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	-	92
	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	-	8	-	74
	大江戸温泉物語 伊香保	36	5	4	-	45
	大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	-	32
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	4	-	51
	鬼怒川観光ホテル	148	-	8	0 (注7)	156
	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	10	0 (注6)	68
合計(注8)	1,001	58	91	0	1,152	

項目	前提条件															
	<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> <p>&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 style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1" data-bbox="496 1144 1428 1473"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>2024年5月期(第16期)</th> <th>2024年11月期(第17期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エルプレイス 宮崎台</td> <td style="text-align: center;">非開示(注)</td> <td style="text-align: center;">非開示(注)</td> </tr> <tr> <td>JMRレジデンス新 大阪</td> <td style="text-align: center;">38</td> <td style="text-align: center;">38</td> </tr> <tr> <td>K.緑地</td> <td style="text-align: center;">非開示(注)</td> <td style="text-align: center;">非開示(注)</td> </tr> <tr> <td>フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル</td> <td style="text-align: center;">55</td> <td style="text-align: center;">56</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 賃借人から賃料の開示にかかる承諾を得られていないため、非開示としています。 なお、現行賃料を前提としております。</p>	物件名称	2024年5月期(第16期)	2024年11月期(第17期)	エルプレイス 宮崎台	非開示(注)	非開示(注)	JMRレジデンス新 大阪	38	38	K.緑地	非開示(注)	非開示(注)	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	55	56
物件名称	2024年5月期(第16期)	2024年11月期(第17期)														
エルプレイス 宮崎台	非開示(注)	非開示(注)														
JMRレジデンス新 大阪	38	38														
K.緑地	非開示(注)	非開示(注)														
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	55	56														

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>・公租公課については、2024年5月期に81百万円、2024年11月期に86百万円を費用として計上しています。</li> <li>・温泉・温浴関連施設の建物の修繕費は、本日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。</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5月期に428百万円、2024年11月期に433百万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5月期に211百万円、2024年11月期に172百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年11月30日現在の借入金残高は12,888百万円となっています。</li> <li>・2024年5月期に、2024年2月29日に長期借入金5,144百万円、2024年5月31日に長期借入金4,240百万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> <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> </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、2024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、2024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5月期に1口当たり13円、2024年11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

大江戸温泉物語グループからアパグループへのスポンサーの交代に伴い、最近の有価証券報告書(2023年8月24日提出)の「投資リスク」のうち、「② 本投資法人の運用方針に関するリスク(ロ)スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク」及び「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に関するリスク」をそれぞれ以下のとおり変更します(下線は変更部分を示します。)

### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

#### (ロ) スポンサーサポート契約等に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるアパホールディングス株式会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。もっとも、スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものに基づき、アパホールディングス株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社との間で、従来のスポンサーサポート契約の一部を継続する旨の覚書を締結しています。そのため、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は、今後も、本投資法人及び本資産運用会社のサポート会社として、本投資法人及び本資産運用会社に対して、大江戸温泉物語グループの保有又は開発する不動産（ただし、大江戸温泉物語グループが2023年12月19日以降に取得又は開発した不動産を除きます。）に係る情報の提供や優先交渉権の付与を行うこととなりますが、かかるサポートの提供についても、上記同様のリスクがあります。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

### 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に関するリスク 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社は、本書の提出日現在、本投資法人の保有資産の主要なテナントです。また、本投資法人及び本資産運用会社は、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社との間で、従来のスポンサーサポート契約の一部を継続する旨の覚書を締結しており、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の保有又は開発する不動産（ただし、大江戸温泉物語グループが2023年12月19日以降に取得又は開発した不動産を除きます。）に係る情報の提供や優先交渉権の付与を受けるとともに、本投資法人はその運用資産（ただし、本投資法人と大江戸温泉物語グループ各社との間の賃貸借契約が有効に存続している物件に限ります。）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大きいということができます。

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（本投資法人と大江戸温泉物語グループ各社との間の賃貸借契約が終了した場合を含みます。）、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。これらの事象は、大江戸温泉物語グループを取り巻く様々な外的環境の変化や大江戸温泉物語グループの親会社の変更を含む様々な原因によりもたらされる可能性があります。

加えて、最近の有価証券報告書（2023年8月24日提出）の「投資リスク」の「③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク」に以下のリスクを追加します（下線は追加部分を示します。）。

#### アパグループへの依存、利益相反に関するリスク

アパホールディングス株式会社は、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を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、アパグループから、財務戦略面の課題に対する支援やアパグループが保有する物件に係る売却の際の優先交渉権の付与、ホテルオペレーター機能の提供等の支援を期待しています。また、今後アパグループをテナントとする資産やアパグループが運営する資産を取得した場合、本投資法人はその運用資産の運営に際しアパ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、アパ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アパグループの影響は大きいということができます。

しかし、アパグループによる支援が本投資法人及び本資産運用会社の想定通り進捗する保証はありません。

また、本投資法人及び本資産運用会社がアパグループとの間で、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、アパグループの事業方針の変更等によりアパグループにおける本投資法人の位置付けや本資産運用会社の運用方針及び運用体制が変化した場合、アパグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はアパ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。これらの事象は、アパグループを取り巻く様々な外的環境の変化やアパグループの親会社の変更を含む様々な原因によりもたらされる可能性があります。

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、アパ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、アパ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アパグループとの間で締結している契約は、アパグループが、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。アパグループは、その主たる用途がホテルである不動産に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、アパ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ホテルの運営業務（賃貸借の形態によるものも含

みます。)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アパグループとが、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、今後アパグループからの物件を取得するに際しての取得価格その他の購入条件、アパグループが所有する土地の借地に関する条件、アパグループがテナントとなる場合におけるアパグループ各社に対する賃貸に関する条件、アパ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の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,275,162	1,570,386
信託現金及び信託預金	-	97,181
前払費用	205,239	180,172
営業未収入金	-	11,110
未収消費税等	12,783	42,073
その他	5,003	3,598
流動資産合計	3,498,189	1,904,523
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 24,020,462	※3 24,155,919
減価償却累計額	△4,868,682	△5,276,598
建物(純額)	※2 19,151,779	※2 18,879,320
構築物	29,989	35,989
減価償却累計額	△5,127	△6,259
構築物(純額)	※2 24,861	※2 29,729
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△185	△203
機械及び装置(純額)	※2 414	※2 396
工具、器具及び備品	17,692	19,397
減価償却累計額	△6,464	△7,833
工具、器具及び備品(純額)	※2 11,227	※2 11,564
土地	※2 9,097,457	※2 9,097,457
信託建物	-	1,042,242
減価償却累計額	-	△6,059
信託建物(純額)	-	※2 1,036,183
信託土地	-	※2 4,007,528
有形固定資産合計	28,285,739	33,062,180
無形固定資産		
借地権	323,277	321,541
ソフトウェア	-	1,240
無形固定資産合計	323,277	322,781
投資その他の資産		
繰延税金資産	10	14
長期前払費用	9,000	127,159
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	19,099	137,264
固定資産合計	28,628,117	33,522,226
資産合計	32,126,307	35,426,749

(単位：千円)

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	110,491	96,806
1年内返済予定の長期借入金	※2 9,634,887	※2 9,488,162
未払金	80,766	75,122
未払費用	209	291
未払法人税等	812	914
前受金	207,455	223,623
その他	5,111	8,712
流動負債合計	10,039,734	9,893,633
固定負債		
長期借入金	-	※2 3,400,000
預り敷金及び保証金	1,040,847	1,040,803
信託預り敷金及び保証金	-	45,589
資産除去債務	79,798	79,107
固定負債合計	1,120,645	4,565,499
負債合計	11,160,380	14,459,133
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	20,653,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △36,179	※1 △27,000
出資総額控除額合計	△36,179	△27,000
出資総額(純額)	20,616,843	20,626,022
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	349,082	341,594
剰余金合計	349,082	341,594
投資主資本合計	20,965,926	20,967,616
純資産合計	※4 20,965,926	※4 20,967,616
負債純資産合計	32,126,307	35,426,749



(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年12月 1日 2023年 5月31日	自 至	2023年 6月 1日 2023年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 910,074		※1 1,202,665
不動産等売却益		※2 311,456		-
営業収益合計		1,221,530		1,202,665
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※3 528,722		※1,※3 531,744
資産運用報酬		102,895		107,863
資産保管手数料		1,463		1,491
一般事務委託手数料		15,630		13,470
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※3 45,362		※3 28,030
営業費用合計		697,673		686,200
営業利益		523,856		516,465
営業外収益				
受取利息		9		15
未払分配金戻入		794		1,802
営業外収益合計		804		1,818
営業外費用				
支払利息		41,193		43,851
融資関連費用		129,473		131,989
抵当権設定費用		4,136		-
営業外費用合計		174,802		175,841
経常利益		349,858		342,442
特別利益				
補助金収入		14,396		-
特別利益合計		14,396		-
特別損失				
固定資産圧縮損		14,396		-
特別損失合計		14,396		-
税引前当期純利益		349,858		342,442
法人税、住民税及び事業税		813		916
法人税等調整額		3		△4
法人税等合計		817		911
当期純利益		349,041		341,530
前期繰越利益		41		63
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		349,082		341,594

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年12月1日 至 2023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	△32,884	△32,884	20,620,138	327,173	327,173	20,947,312	20,947,312
当期変動額								
剰余金の配当					△327,132	△327,132	△327,132	△327,132
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△3,294	△3,294	△3,294			△3,294	△3,294
当期純利益					349,041	349,041	349,041	349,041
当期変動額合計	-	△3,294	△3,294	△3,294	21,909	21,909	18,614	18,614
当期末残高	※1 20,653,023	△36,179	△36,179	20,616,843	349,082	349,082	20,965,926	20,965,926

当期(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		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	△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	※1 20,653,023	△27,000	△27,000	20,626,022	341,594	341,594	20,967,616	20,967,616

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期	当期
	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
I 当期末処分利益	349,082,964	341,594,309
II 利益超過分配金加算額	-	3,059,511
うち一時差異等調整引当額	-	3,059,511
III 出資総額組入額	9,178,533	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	9,178,533	-
IV 分配金の額	339,841,068	344,548,008
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,444)	(1,464)
うち利益分配金	339,841,068	341,488,497
(うち1口当たり利益分配金)	(1,444)	(1,451)
うち一時差異等調整引当額	-	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)
V 次期繰越利益	63,363	105,812
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、1,444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項に定める利益から、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き、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した全額を利益分配金として、分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たり利益分配金を1,444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、1,464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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年12月 1日 2023年 5月31日	自 至	2023年 6月 1日 2023年11月30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		349,858		342,442
減価償却費		416,019		418,545
融資関連費用		129,473		131,989
受取利息		△9		△15
支払利息		41,193		43,851
補助金収入		△14,396		-
固定資産圧縮損		14,396		-
固定資産除却損		1,595		841
営業未収入金の増減額 (△は増加)		-		△11,110
営業未払金の増減額 (△は減少)		△47,328		45,428
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△12,783		△29,289
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△77,895		-
前払費用の増減額 (△は増加)		△123,883		△90,656
長期前払費用の増減額 (△は増加)		1,125		△9,425
未払金の増減額 (△は減少)		△10,413		△5,644
前受金の増減額 (△は減少)		△106,463		16,167
有形固定資産の売却による減少額		1,435,903		-
その他		6,274		6,599
小計		2,002,665		859,725
利息の受取額		9		15
利息の支払額		△45,259		△43,770
法人税等の支払額		△888		△814
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,956,527		815,156
<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		△112,968		△204,244
信託有形固定資産の取得による支出		-		△5,049,771
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		△55,221		△44
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		-		45,589
使途制限付預金の払出による収入		59,505		-
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
補助金の受取額		14,396		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△94,288		△5,264,247
<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		968,079		-
長期借入れによる収入		9,619,061		3,275,000
短期借入金の返済による支出		△5,460,222		-
長期借入金の返済による支出		△5,991,097		△146,724
分配金の支払額		△330,427		△341,246
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,194,606		2,787,028
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		667,632		△1,662,062
現金及び現金同等物の期首残高		1,483,071		2,150,704
現金及び現金同等物の期末残高		※1 2,150,704		※1 488,642

(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>4～64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	4～64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	4～64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ありませぬ。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、4,830千円です。</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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
「大江戸温泉物語 きのさき」の建物	資産除去債務計上物件の売却	9,178

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。

当期(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金不一致の発生	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金不一致の発生」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(2023年5月31日)

1. 引当ての発生事由、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
建物等 借地権	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	332,724	32,884	3,294	—	36,179	—

(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を行います。

(注2) 当期引当額の中には、資産除去債務計上物件の一部売却に伴う当期解消分(△4,165千円)が控除されています。

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、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(2023年11月30日)

1. 戻入の発生事由、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、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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
建物	19,151,779	18,879,320
構築物	24,861	29,729
機械及び装置	414	396
工具、器具及び備品	11,227	11,564
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	—	1,036,183
信託土地	—	4,007,528
合計	28,285,739	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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
短期借入金	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,634,887	9,488,162
長期借入金	—	3,400,000
合計	9,634,887	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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
建物	14,396	25,646

※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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
	50,000	50,000



[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	900,964	1,191,560
共益費収入	—	2,364
駐車場収入	—	2,400
水道光熱費収入	—	547
その他賃貸事業収入	9,109	5,793
不動産賃貸事業収益合計	910,074	1,202,665
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	12,347	15,283
損害保険料	8,967	9,828
減価償却費	416,019	418,477
公租公課	80,308	77,221
信託報酬	—	596
水道光熱費	—	1,137
修繕費	—	1,008
その他費用	11,079	8,190
不動産賃貸事業費用合計	528,722	531,744
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	381,352	670,920

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)	
不動産等売却収入	1,767,808
不動産等売却原価	1,435,903
その他売却費用	20,446
不動産等売却益	311,457

当期(自 2023年 6月 1日 至 2023年 11月 30日)

該当事項はありません。

※3 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	414,282	416,741
無形固定資産	1,736	1,736
その他営業費用		
無形固定資産	—	68

[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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	235,347口	235,347口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
現金及び預金	3,275,162	1,570,386
信託現金及び信託預金	—	97,181
使途制限付預金(注)	△1,124,458	△1,133,336
使途制限付信託預金(注)	—	△45,589
現金及び現金同等物	2,150,704	488,642

(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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
1年以内	612,572	484,271
1年超	156,290	4,327
合計	768,862	488,599

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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	79,537	77,242
合計	84,125	81,831

[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、「現金及び信託預金」、「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」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	9,634,887	9,634,887	—
(2) 長期借入金	—	—	—

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	—

(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	9,634,887	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	—
合計	9,634,887	—	—	—	—	—

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	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年11月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2023年5月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

当期(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。

[退職給付に関する注記]

前期(2023年5月31日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(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。

[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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10	14
資産除去債務	25,104	24,887
借地権償却	2,563	3,109
繰延税金資産小計	27,678	28,012
評価性引当額	△8,929	△9,898
繰延税金資産合計	18,749	18,113
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△18,739	△18,098
繰延税金負債合計	△18,739	△18,098
繰延税金資産の純額	10	14

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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.56	△31.65
評価性引当額の増減	△0.84	0.28
その他	0.17	0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23	0.27

[持分法損益等に関する注記]

前期(2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年11月30日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)  
該当事項はありません。

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

2. 関連会社等

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)  
該当事項はありません。

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

3. 兄弟会社等

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)  
該当事項はありません。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2022年12月1日 至 2023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(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	—	—	—	
	桐原 健	—	—	—	—			111,706	未払金	58,309	

(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) 2022年12月31日付で今西文則が大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(注3)の代表取締役を退任し、2023年1月1日付で桐原健が同社の代表取締役に就任しています。また、2023年2月27日付で今西文則が本投資法人の執行役員を退任し、同日付で桐原健が本投資法人の執行役員に就任しています。

上記取引は今西文則及び桐原健が第三者(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、不動産の売却損益に算入した譲渡に係る報酬分(8,811千円)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日付でアパ投資顧問株式会社へ商号を変更しています。

当期(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日付でアパ投資顧問株式会社へ商号を変更しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2023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	122,106
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	△42,572
時の経過による調整額	265
期末残高	79,798

当期(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



[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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	30,373,078	28,609,017
期中増減額	△1,764,061	4,774,705
期末残高	28,609,017	33,383,722
期末時価	33,629,000	38,819,000

(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10物件の資本的支出(合計138,820千円)によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)」の譲渡(1,478,476千円)及び減価償却(合計416,019千円)によるものです。当期の主な増加額は「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 レオマリゾート」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。

(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、前期における「大江戸温泉物語 君津の森」では2022年11月15日付で締結された新賃料体系に関する基本協定書を受け、新賃料体系に基づく賃貸条件を前提とし、それ以外の保有物件については、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 2022年12月1日 至 2023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(注2)	1,767,808	311,456
その他		
賃料収入	—	900,964
その他収入	—	9,109
合計	1,767,808	1,221,530

(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) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除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  
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。

当期（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。

[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 2022年12月1日 至 2023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	945,044	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	267,623	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 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
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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
1口当たり純資産額	89,085円	89,092円
1口当たり当期純利益	1,483円	1,451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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	当期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
当期純利益 (千円)	349,041	341,530
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)	349,041	341,530
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2023年11月30日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第14期 2023年5月31日現在		第15期 2023年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	9,999	31.1	9,898	27.9
		四国	9,335	29.1	9,250	26.1
		関東	5,401	16.8	5,366	15.1
		東北	2,062	6.4	2,023	5.7
		近畿	—	—	—	—
		北陸	1,809	5.6	1,799	5.1
不動産 小計			28,609	89.1	28,340	80.0
信託不 動産	アコモデーシ ョン施設	関東	—	—	1,079	3.0
		甲信越	—	—	1,658	4.7
		近畿	—	—	2,304	6.5
信託不動産 小計			—	—	5,043	14.2
預金・その他の資産			3,517	10.9	2,043	5.8
資産総額 計			32,126	100.0	35,426	100.0
負債総額			11,160	34.7	14,459	40.8
純資産総額			20,965	65.3	20,967	59.2

(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・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2023年11月30日現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(a) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関	担保設定
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697 (注6)	9,250	8,700	27.0	株式会社立地評価研究所	有
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,082	3,820	10.2	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,460	2,820	7.4	株式会社立地評価研究所	有
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	3,000 (注7)	2,680	3,470	8.3	株式会社立地評価研究所	有
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,676	2,020	5.3	株式会社立地評価研究所	有
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,799	2,020	5.3	株式会社立地評価研究所	有
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,206	1,360	3.6	株式会社立地評価研究所	有
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	815	829	2.3	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	936	1,190	2.9	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,345	6,050	10.8	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,087	1,410	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	有
A-1	エルプレイス宮崎台	1,053	1,079	1,120	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社	有
A-2	JMRレジデンス新大阪	1,255	1,289	1,360	3.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	有
A-3	K.緑地	990	1,015	1,040	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社	有
A-4	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	1,600	1,658	1,610	4.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	有
合計		35,983	33,383	38,819	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」、「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。「温泉・温浴関連施設」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、2023年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「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。

(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。

(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	非開示 (注20)	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	2,871.46	98.6	69	-
A-3	K.緑地	大阪府 吹田市	1,614.63	2,153.58	1998年 3月18日	非開示 (注20)	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	100	4,446.05	3,964.88	89.2	92	-
合計			796,697.35	188,707.15	-	非開示 (注20)	187,807.48	187,285.82	99.7	165	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、2023年11月30日現在において締結されている賃貸借契約に基づいております。  
温泉・温浴関連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。変動賃料については、前記6ページ「2024年5月期及び2024年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。以下同じです。  
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、2023年11月30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。  
温泉・温浴関連施設：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2023年11月30日現在における下記の数値を記載しています。  
温泉・温浴関連施設：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、2023年11月30日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。  
温泉・温浴関連施設：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、2023年11月30日現在、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。
- (注11) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2023年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡（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。
- (注20) 賃借人から賃料の開示にかかる承諾を得られていないため、非開示としています。



(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	8,700	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	3,760	5.4	5.8	228
S-3	伊東 ホテルニュー岡部 (注3)	株式会社 立地評価研究所	2,820	2,870	5.1	2,800	4.9	5.3	163
S-4	大江戸温泉物語 あたま	株式会社 立地評価研究所	3,470	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	842	5.3	815	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	1,190	1,210	5.5	1,170	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	6,050	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	1,410	1,430	5.9	1,390	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	1,130	3.9	1,110	3.5	4.1	47
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	1,060	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	1,610	1,630	4.6	1,590	4.4	4.8	83
合計			38,819	39,432	—	38,365	—	—	2,463

(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2023年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

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

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

(d) 主要な不動産に関する情報

物件名称	テナントの 総数	年間賃料 (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、2023年11月30日現在において効力を有する各保有資産に係る賃貸借契約に基づいて作成しています

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2023年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡(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	9.6	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	6.5	10,211.46	3.9
			大江戸温泉物語 あたみ	2043年 8月31日	該当事項は ありません	93	187	8.3	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	4.8	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	5.8	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	3.3	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	2.2	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	3.7	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	15.4	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	4.6	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	27.9	<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	2,081	92.1	248,093.40	95.8

(注1) 上記各物件の賃料は、2023年11月30日現在において締結されている賃貸借契約に基づいております。

温泉・温浴関連施設は、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。変動賃料については、前記6ページ

「2024年5月期及び2024年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。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30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31日までの間に予定されている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する予定ですが、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、小数点第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、2023年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡(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、2023年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡(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、動物が当該土地上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	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(温泉・温浴関連施設が対象です)

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(温泉・温浴関連施設が対象です)

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ま」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	350,197	117,446	82,543	102,892	61,936
賃貸事業収入(注2)	346,060	117,446	82,543	102,892	61,936
その他賃貸事業収入 (注3)	4,136	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	36,318	4,530	9,731	4,736	2,497
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	28,818	2,910	7,999	3,128	1,054
損害保険料	3,176	609	720	573	382
その他費用	2,323	10	10	35	61
③ 賃貸NOI (=①-②)	313,879	112,915	72,812	98,155	59,438
④ 減価償却費	95,634	53,593	29,938	35,152	31,938
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	218,244	59,322	42,874	63,003	27,500

(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	74,512	40,749	29,881	47,157	182,148
賃貸事業収入(注2)	74,512	40,749	29,881	46,775	182,148
その他賃貸事業収入	—	—	—	382	—
② 賃貸事業費用	9,979	4,995	6,412	5,754	10,156
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	4,862	3,656	4,854	4,002	6,726
損害保険料	937	323	460	485	1,132
その他費用	3,179	15	97	267	1,298
③ 賃貸NOI (=①-②)	64,532	35,754	23,469	41,403	171,992
④ 減価償却費	23,480	14,110	9,725	23,772	65,364
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	41,052	21,643	13,744	17,630	106,628

(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 (注4)	JMRレジデンス新大 阪	K. 緑地(注4)	フィール白山公園・新 潟白山公園ビル
運用日数	183	64	64	64	64
① 賃貸事業収入	62,171	非開示	13,696	非開示	18,790
賃貸事業収入(注2)	61,896	非開示	13,323	非開示	17,619
その他賃貸事業収入	275	非開示	373	非開示	1,170
② 賃貸事業費用	11,238	非開示	2,482	非開示	3,519
管理委託費	1,000	非開示	482	非開示	825
公租公課	9,212	非開示	—	非開示	—
損害保険料	728	非開示	101	非開示	105
その他費用	298	非開示	1,898	非開示	2,588
③ 賃貸NOI (=①-②)	50,932	非開示	11,213	非開示	15,271
④ 減価償却費	29,709	非開示	920	非開示	3,963
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	21,222	非開示	10,293	非開示	11,307

(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。

温泉・温浴関連施設：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。

(注4) 賃借人から賃料の開示にかかる承諾を得られていないため、非開示とします。

(h) 個別投資不動産等の運営実績(温泉・温浴関連施設が対象です)  
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)													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	80.7%	50.8%	61.5%	82.0%	70.6%	68.7%	62.9%	68.9%	84.9%	70.6%	80.8%	86.2%	72.5%
ADR(円)	35,801	35,768	27,814	37,478	32,075	36,089	25,324	40,334	60,135	30,548	28,081	30,693	35,553
RevPAR(円)	28,891	18,170	17,105	30,731	22,644	24,793	15,928	27,790	51,054	21,566	22,689	26,457	25,775
売上高(百万円)	252	159	142	280	207	233	155	253	451	189	207	233	2,767

運営実績(ニューレオマワールド)													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
入場者数(人)	63,021	31,138	27,435	42,329	38,474	54,233	31,097	47,679	97,233	35,104	34,129	39,643	541,515
売上高(百万円)	233	120	94	186	176	237	116	217	470	176	160	166	2,357

(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													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	91.3%	78.7%	85.3%	93.1%	67.3%	74.0%	77.1%	73.4%	76.6%	81.2%	93.0%	91.6%	81.9%
ADR(円)	35,723	33,303	31,317	40,065	35,008	36,444	29,403	37,971	53,831	33,255	34,130	37,497	36,528
RevPAR(円)	32,615	26,209	26,713	37,300	23,560	26,968	22,669	27,870	41,234	27,003	31,740	34,347	29,916
売上高(百万円)	97	77	72	111	66	79	65	80	116	76	93	96	1,035

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	81.6%	75.9%	84.9%	88.8%	69.2%	76.6%	68.0%	73.2%	84.9%	89.4%	84.2%	83.2%	80.0%
ADR(円)	37,338	34,482	30,913	34,525	30,305	34,105	28,780	35,224	49,223	29,164	31,284	33,994	34,288
RevPAR(円)	30,467	26,171	26,245	30,658	20,971	26,124	19,570	25,783	41,790	26,072	26,341	28,283	27,430
売上高(百万円)	112	96	89	115	75	96	70	94	147	93	98	101	1,192

(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													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	84.7%	85.4%	90.1%	97.0%	76.2%	80.7%	48.8%	77.2%	88.4%	85.3%	81.1%	74.3%	80.8%
ADR(円)	36,515	33,960	31,594	34,141	33,174	36,792	31,945	38,782	57,387	34,890	34,172	37,409	37,011
RevPAR(円)	30,928	29,001	28,466	33,116	25,278	29,691	15,589	29,939	50,730	29,761	27,713	27,794	29,904
売上高(百万円)	82	77	69	88	65	78	40	78	128	75	72	70	929

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	84.3%	62.5%	83.7%	97.8%	53.0%	71.8%	61.8%	69.3%	84.7%	83.2%	79.3%	78.1%	75.8%
ADR(円)	30,580	31,709	26,487	29,675	29,094	32,180	24,252	38,836	58,311	26,996	27,302	30,222	32,459
RevPAR(円)	25,778	19,818	22,169	29,022	15,419	23,105	14,987	26,913	49,389	22,460	21,650	23,603	24,603
売上高(百万円)	56	42	44	63	32	49	31	57	103	47	47	50	627

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	75.4%	59.3%	64.0%	83.6%	76.8%	76.7%	64.4%	69.7%	84.3%	67.6%	74.7%	86.7%	73.7%
ADR(円)	29,341	25,187	23,219	29,407	25,407	27,281	22,824	36,130	48,411	28,676	29,199	31,915	30,254
RevPAR(円)	22,123	14,935	14,860	24,584	19,512	20,924	14,698	25,182	40,810	19,384	21,811	27,670	22,297
売上高(百万円)	73	49	45	81	62	69	47	82	128	61	72	87	860

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	85.7%	76.2%	85.6%	94.2%	87.1%	86.4%	80.9%	83.4%	89.7%	90.2%	92.1%	94.3%	87.1%
ADR(円)	36,792	33,405	29,413	34,660	33,231	36,594	30,140	34,898	47,576	31,480	34,485	34,199	34,871
RevPAR(円)	31,530	25,454	25,177	32,649	28,944	31,617	24,383	29,104	42,675	28,394	31,760	32,249	30,372
売上高(百万円)	44	35	31	45	38	43	32	40	56	38	44	43	493

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	88.6%	85.3%	88.2%	93.2%	84.9%	85.8%	73.5%	71.0%	86.3%	81.3%	81.4%	77.3%	83.1%
ADR(円)	31,651	29,883	27,728	30,206	30,133	33,010	26,841	32,187	41,091	28,084	28,837	32,157	31,071
RevPAR(円)	28,042	25,490	24,456	28,151	25,582	28,322	19,728	22,852	35,461	22,832	23,473	24,857	25,820
売上高(百万円)	45	42	38	48	40	47	32	37	55	35	38	39	502

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	73.0%	54.2%	58.8%	71.8%	50.7%	51.1%	52.4%	42.3%	54.4%	62.3%	68.6%	71.1%	59.2%
ADR(円)	27,731	28,816	25,035	26,902	26,282	29,310	22,698	26,884	34,159	24,254	27,695	28,481	27,393
RevPAR(円)	20,243	15,618	14,720	19,315	13,324	14,977	11,893	11,371	18,582	15,110	18,998	20,249	16,216
売上高(百万円)	81	62	54	79	52	59	47	46	70	58	75	78	767

(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													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	74.7%	54.5%	70.8%	88.5%	78.4%	79.8%	72.8%	70.8%	86.0%	80.9%	86.0%	87.3%	77.6%
ADR(円)	32,974	32,910	25,876	33,517	29,517	33,187	25,381	32,033	45,682	29,835	32,823	34,032	32,610
RevPAR(円)	24,631	17,935	18,320	29,662	23,141	26,483	18,477	22,679	39,286	24,136	28,227	29,709	25,305
売上高(百万円)	149	107	101	180	135	158	109	135	226	139	170	173	1,788

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2022年	2023年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	74.7%	52.8%	70.0%	84.3%	74.2%	71.0%	82.3%	61.6%	80.2%	81.7%	85.4%	87.3%	75.4%
ADR(円)	28,567	27,723	23,641	25,150	29,353	32,135	25,844	29,805	37,028	27,822	30,202	31,124	29,131
RevPAR(円)	21,339	14,637	16,548	21,201	21,779	22,815	21,269	18,359	29,696	22,730	25,792	27,171	21,964
売上高(百万円)	88	60	62	90	87	92	84	76	119	89	106	109	1,067

(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2023年11月30日現在保有する資産に関し、2023年11月30日現在計画している第16期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	モスク棟防水工事	自 2023年 12 月 至 2024年 1 月	17	—	—
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 2024年 3 月 至 2024年 4 月	13	—	—
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	11	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2023年11月30日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計144百万円です。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)
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 7 月 至 2023年 8 月	24
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	防災受信盤更新	自 2023年 10 月 至 2023年 11 月	18
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	排煙機更新	自 2023年 10 月 至 2023年 11 月	13
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	高置水槽更新	自 2023年 5 月 至 2023年 6 月	12