

大江戸温泉リート投資法人

自2021年6月1日 至2021年11月30日

東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号

証券コード: 3472

<https://oom-reit.com/>

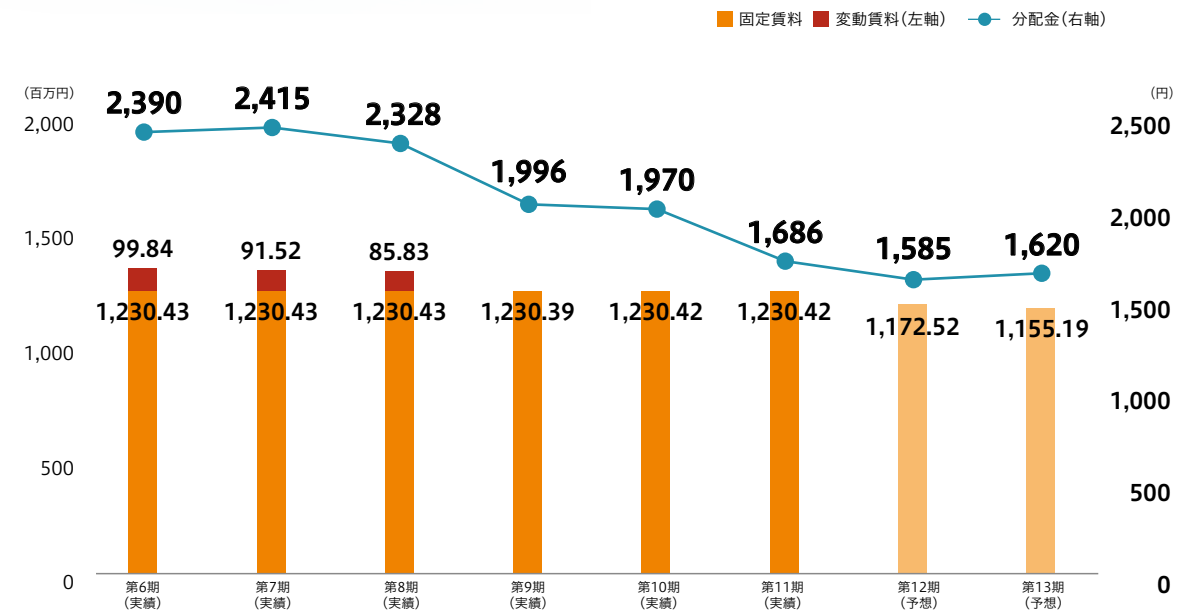
第十一期 資産運用報告



第11期業績ハイライト



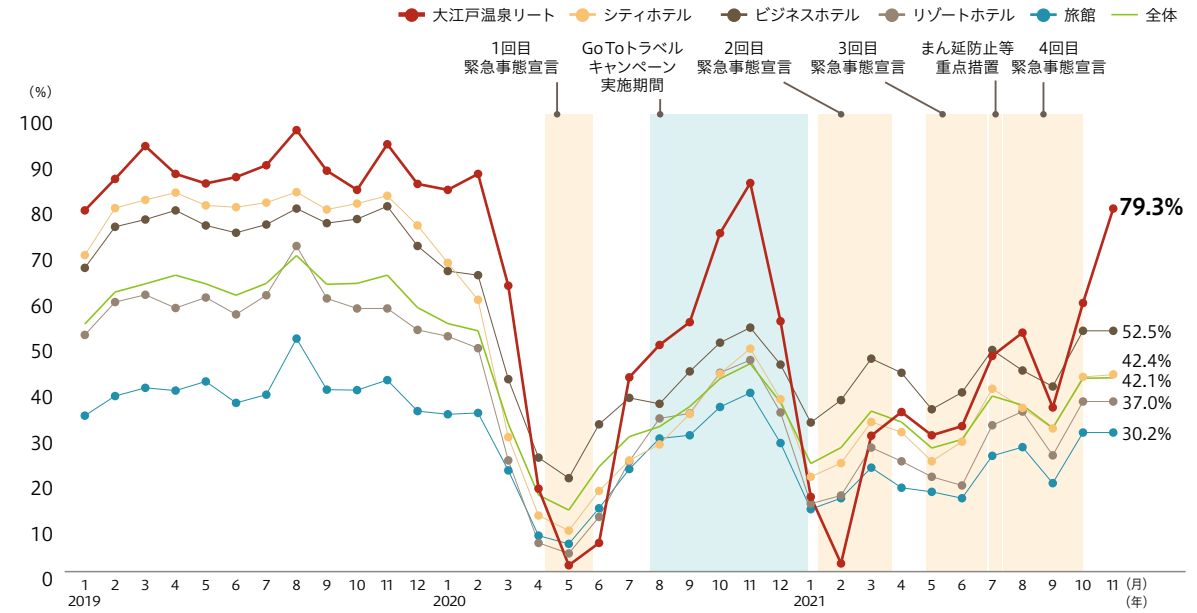
賃料構造および1口当たり分配金



※賃料構造は、公租公課、損害保険料およびその他の不動産運営費(第二賃料として別途収受)を除いて算出

Point 第10期に引き続きコロナ禍の影響を受け変動賃料が発生しませんでした。固定賃料については継続して確保をしています。第12期、第13期についても変動賃料が発生しない想定での分配金予想としています。

宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移



出所:「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」および「全体」につき、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成
※緊急事態宣言およびまん延防止等重点措置は、東京都における発出を基準に記載

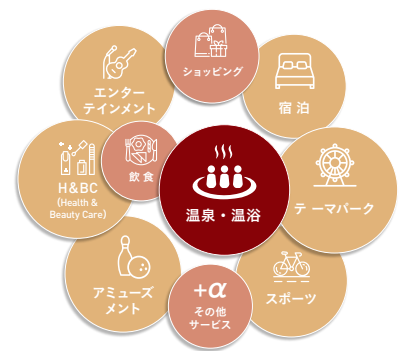
Point 第10期では2回目と3回目の緊急事態宣言に伴い一時休業を行ったことなどから、稼働率の低下が見られましたが、第11期では4回目の緊急事態宣言による影響はあったものの、近隣顧客・国内固定客中心に回帰が見られ、平均客室稼働率は50.7%と回復基調となりました。

投資主の皆様へ

私たち大江戸温泉リゾートは、人々の豊かで充実した時間消費、余暇活用のための施設を投資対象としています。その中でも、古くから日本人が愛してきた「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する施設を重点投資対象としています。

そのような私たちのユニークさや成長性を投資主様にお伝えできるよう、これまで資産運用報告では、さまざまなコンテンツをお届けしてまいりました。しかしながら昨今のコロナ禍の状況を鑑み、第10期よりコンテンツの一部を縮小し発行することといたしました。最新情報はウェブサイトが発信してまいりますので、引き続きご支援をいただけますようお願いいたします。

大江戸温泉リゾートの投資対象



目次

トップメッセージ	2	投資主資本等変動計算書	35
大江戸施設めぐり	5	注記表	36
大江戸温泉リゾートの特徴	6	金銭の分配に係る計算書	46
ポートフォリオ	8	監査報告書	47
資産運用報告	16	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	49
貸借対照表	32	投資法人および資産運用会社の概要	51
損益計算書	34	投資主インフォメーション	52

本投資法人の決算期間は、毎年6月1日から11月30日まで、および12月1日から翌年5月31日までの各6カ月間です。

※本書に掲載されている各施設の写真は、ある特定の時点における当該施設の状況をイメージとして撮影したものであり、必ずしも現況と一致していません。

トップメッセージ

コロナ禍への対応に万全を期し 2022年度以降の回復へ

今西 文則

Fuminori Imanishi

総合小売業の財務部門、関西系鉄道会社における上場リート立ち上げ等の経験を経て、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のリテール本部長および日本リテールファンド投資法人の執行役員に就任。2015年11月に資産運用会社の代表取締役社長、2016年3月に本投資法人の執行役員に就任。



第11期の振り返り

第11期はコロナ禍が継続し、第11期中に発出された緊急事態宣言およびまん延防止等重点措置等が9月まで延長されたことにより、引き続き大変厳しい状況となりました。しかし10月以降、本投資法人の保有施設では地元客やシニア層による利用が徐々に戻り始め、客室稼働率については第11期平均で50.7%となりました。

稼働率は回復傾向にあるものの、コロナ禍の影響により変動賃料が発生しませんでしたので、賃料収入に

ついては前期比ではほぼ横ばいとなりました。賃料収入には、テナントの業績に関わらず支払われる固定賃料と、業績に連動する変動賃料があり、本投資法人の賃料収入の9割以上は固定賃料が占めていますので、稼働率が厳しい状況でも本投資法人は一定の賃料収入を計上することができます。

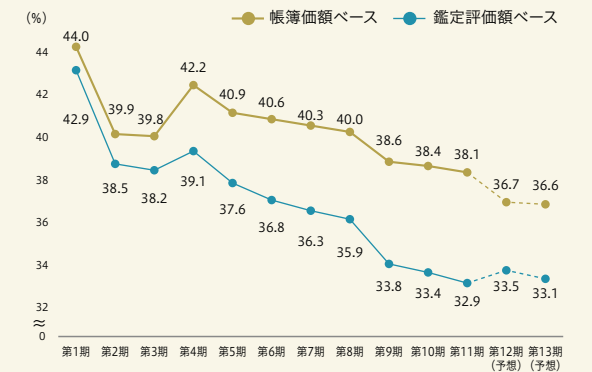
財務面では、テナント業績の厳しさが続く中、借換え時の借入コスト増、借入期間の短期化などを余儀なく

され、資金調達環境の安定が課題となりました。こうした環境下で安定的な財務運営を行うために、借入金に対して自発的に保有資産の担保提供を行い、さらに翌期になりますが本年1月には「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」を売却しました。財務的なリスク対応とはいえコロナ危機前には優良物件であった長崎物件の売却はまさに断腸の思いでしたが、この売却は、負債圧縮と手元資金の確保だけでなく、このような状況下でも資産の流動性があることを示せたものと思います。これらの思い切った施策を行うことで、テナント業績の回復を期待しつつ財務的な乗り切りについて万全を期していきます。

こうした状況の中、第11期の1口当たりの分配金は担保設定にかかる登記関連費用の発生により、予想を下回る1,686円とさせていただきます。第12期および第13期は、変動賃料収入が当面は期待できないことや、借入コスト増、物件売却の影響などにより、第12期については予想を下方修正した1,585円、第13期につ

いては1,620円の分配金を予想しています。下方修正については、大変申し訳ありませんが、その理由はすべてコロナ禍による一過性のものであり、資金調達条件を改善して今後の回復に向かうために必要な過程とご理解いただければ幸いです。

期末有利子負債比率



※第12期および第13期は、第11期の鑑定評価額が同額で推移することを前提として算出

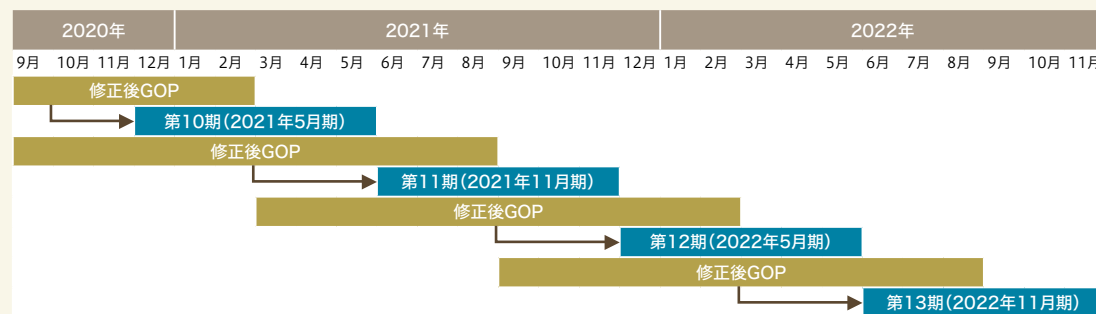
早期回復に向けた取り組み

第11期から第12期にかけて、コロナ禍の影響は色濃く残ると想定されるものの、今このタイミングでこうした担保提供や物件売却といった踏み込んだ財務施策を行ったのは、当面をボトムとし、来年度以降は賃貸事業収益面、財務面ともに回復を期待したいと考えているからです。その理由の一つはお客様のコロナに対する順応です。レジャーも含めて日常的な活動を取り戻す方が増えており、緊急事態宣言などが発出されていた当期9月までの本投資法人保有施設の平均客室稼働率は4割程度であり、10月は移動の自粛などを求められていたものの6割近くの稼働率となりました。これは安・近・短の「大江戸モデル」が足元の県内需要など、コロナ禍におけるニーズにアピールしたものと考えています。2つ目の理由は、供給側のコロナ対応が十分にできていることです。レジャーに不安を抱いていた

お客様が県民割などを使って利用してみると、想像以上にコロナ対策がされていることを知り、安心して仲間を誘い再び利用されているようです。大江戸温泉物語グループのメインターゲットであるシニア層のお客様も戻り始めていると多くの施設の支配人からも聞いています。

コロナ禍の推移は今後も予断を許さない状況ですが、そうした中において、安・近・短で集客する「大江戸モデル」は強みを発揮しています。もともと国内客がほぼ100%で、利用者は遠くても車で2時間から3時間の近隣で、県内客が多いという強みがあり、先ほどの県民割などが集客を後押ししています。コロナ後の旅行需要の回復は、まず足元周辺の国内客、次に少し離れたところの国内客、最後にインバウンドということになるでしょうが、大江戸温泉物語グループでは一番目の周辺

変動賃料の計算期間



(注)「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計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する物件に関する不動産関係費用を控除した額をいいます。

客の戻りはほぼ達成しつつあり、本投資法人保有施設の11月の客室稼働率は79.3%まで戻りました。県をまたぐような集客が本格的に戻れば、コンスタントに稼働率8割が見えてきます。

コロナの不安がある中でも「レジャーを楽しみたい」というニーズに応じていくのが、大江戸温泉物語グループの近くて行きやすい立地特性、十分な感染症対策、質の高いサービスやリーズナブルな価格などです。コロナ禍の先行きは見通せませんが、当面の危機を乗り越え改善を目指す財務対策と「大江戸モデル」の強みを活かした集客で早期回復に努めています。



外部成長戦略について

コロナ禍あるいはコロナ後における集客状況の改善ができ、テナント業績と資金調達力を回復させたら、外部成長に注力し、規模の拡大に加えて、課題であるポートフォリオ分散を進めたいと考えています。新規物件の取得については、外部で連携できるプレーヤーとのネットワークにより、コロナ前の2019年頃からスポンサー以外の運営物件(市場物件)を取得できる案件がいくつかあり、いつ取得するのかは本投資法人の資金調達次第という状況が続いています。こうした信頼できる外部プレーヤーとの連携は今後も続け、コロナ禍あるいはコロナ後における物件取得の取り組みを進めていきます。

スポンサー物件についても検討を続けています。スポンサーである大江戸温泉物語グループはコロナ禍の2020年以降においても3件の新規物件を開業しており、従来本投資法人による取得を検討していた物件群にこれらの新物件も加わることで、潜在的パイプラインは着実に増加しています。

内部成長については、まず変動賃料の復活、そして今後のテナント集客の回復を見据えてということになりますが、客室の増室や新たな設備など、バリューアップ

投資を積極的に行っていきたいと考えています。

今回の安全性を最優先した財務施策で資金調達環境を改善し、コロナの影響が色濃い第11期から第12期を糧とし、来年度以降の回復と成長に向けた取り組みを着実に進めていきますので、投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

検討物件の種類と進行状況

		コロナ感染 拡大前	コロナ感染 拡大後	合計
温泉・ 温浴	宿泊	1件	0件	1件
	その他 (日帰り等)	1件	0件	1件
その他宿泊		7件	7件	14件
エンターテインメント、 アミューズメント		1件	0件	1件
スポーツ、美容・ 健康増進施設		0件	0件	0件
合計		10件	7件	17件

※2021年11月30日時点の数を記載しています。また、本投資法人は、一部の物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしも取得できるとは限らず、取得義務を負うものでもありません。

魅力発見!

大江戸施設めぐり vol.10

鬼怒川観光ホテル

施設概要はP.14をご覧ください!

開湯 330 年の名湯 鬼怒川温泉

鬼怒川温泉は、江戸時代に発見されてから、山奥まで訪れる人が絶えなかったといわれる由緒正しき名湯です。お肌にやさしい滑らかな泉質はまさしく「美肌の湯」。館内では多種多様なお風呂と貸切風呂があり、湯めぐりを存分に楽しむことができます。

中でも自慢の岩風呂大浴場は「鶏頂の湯(男性)」、「霧降の湯(女性)」2つをご用意。大きな岩が特徴の広々とした大浴場で、ゆっくりと湯船で身体を伸ばしてお寛ぎいただけます。

露天風呂では山々の眺望も魅力。自然を感じ、鬼怒川のせせらぎに耳を澄ませながら、ゆったりとした癒やしのひと時をお過ごしください。



和洋中創作バイキングと 出来立てライブキッチン

バイキングでは、人気のライブキッチンから出来立てのステーキ、天ぷら、本場宇都宮餃子を提供しています。シーズンごとに一部メニューを変更し、旬の食材を使用したさまざまなおいしさで、一年を通してお客様をおもてなしいたします。



近隣には 観光名所もたくさん

鬼怒川温泉街と橋岩にかけられた全長140mの「鬼怒川橋岩大吊橋」までは車で約5分。高さ40mの橋の上からは鬼怒川を一望することができます。吊橋を渡った先の鐘を鳴らすと縁結びのご利益も!

車で約10分の「東武ワールドスクウェア」では、万里の長城、サグラダ・ファミリアなど有名な遺跡・建築物を25分の1の縮尺で精巧に再現し展示。子どもだけでなく大人にも人気のテーマパークで、見どころ盛りだくさんの世界旅行気分を味わえます。



鬼怒川橋岩大吊橋



東武ワールドスクウェア



大江戸温泉リゾートの特徴

1 ユニークな投資対象

大江戸温泉リゾートの投資対象



大江戸温泉リゾートの投資対象は、人々の豊かで充実した余暇活用に応える施設です。中でも「温泉・温浴」は、古くから余暇の過ごし方に組み込まれてきた「文化」であり、その「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としています。さまざまなサービスには、エンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられ、ワクワクするような「コト消費」を満たすためのメニューを構成しています。

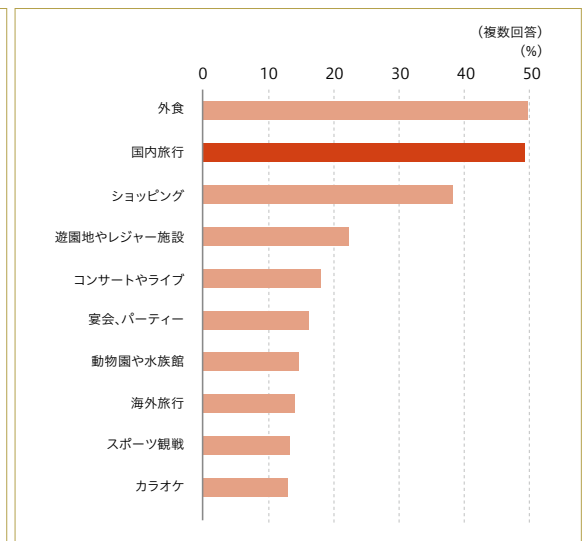
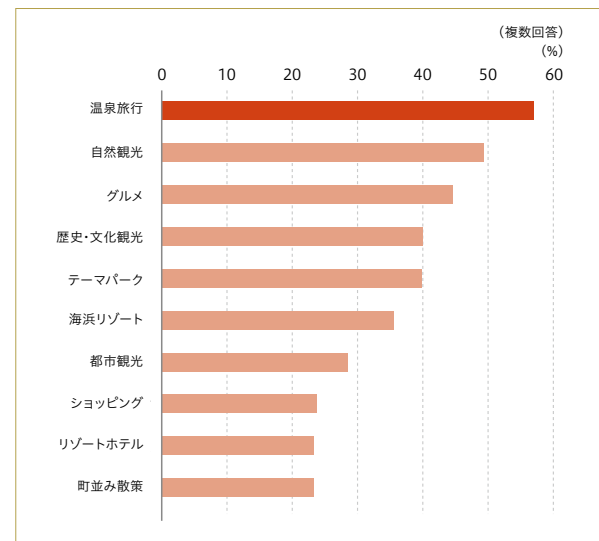
そうした「コト消費」を提供する施設には、一つの施設の中に複数のサービスが設置されている例や、特に都市部などにおいてはそれぞれのサービスが単独で施設化されている例もあり、それらすべてが大江戸温泉リゾートの幅広い投資ユニバースを形成します。

2 余暇活用ニーズの高まり

日本交通公社による調査では、「温泉旅行」が行ってみたい旅行タイプの1位となっており、温泉での癒やし・リラクゼーション、楽しみや人々とのふれあい、その時しかできない体験といった余暇活用に対する関心が高まっています。コロナ禍でこれらの多くが奪われてしまいましたが、「モノ消費からコト消費へ」、つまり「体験型」の消費を通じて充実した時間や余暇活用を求める傾向は、コロナ禍を乗り越えた先の「コロナ後」においても、変わらない消費者ニーズの潮流となるでしょう。

行ってみたい旅行タイプ

新型コロナの自粛が解除されたいこと



※出所：(左図)公益財団法人 日本交通公社「旅行年報2021」(2021年3月調査)

(右図)ブランド総合研究所「コロナ終息後に、約半数は外食、国内旅行を希望～コロナウイルスに関する調査～」 上位10位まで掲載

3 独自の「大江戸モデル」

1 身近な非日常を提供するサービス

施設ごとに特色のある温泉はもちろん、朝食・夕食合わせて100品目以上のバイキング料理、館内エンターテインメントなど、温泉以外にも「コト消費」をいつでも気軽に、何度でも楽しめるサービスの提供にこだわっています。



2 便利で安心な立地

地方の有名温泉地に多く立地している大江戸温泉物語。すべての施設が大都市圏から車で2～3時間でアクセスできる立地です。人口が密集した都市部を離れ、郊外の自然に囲まれた温泉地で安心・安全に余暇を楽しめます。

3 独自のチェーンオペレーション

自社チャネルによるマーケティング展開や会員システムなど、最適な集客施策を実施。また、食材や備品の集中購買方式の採用、きめ細かな原価管理、効率的なスタッフの配置など、施設運営の合理化・効率化により、お手頃な価格設定を実現しています。



リピート顧客からの高い支持

高品質なサービスとお手頃価格を両立させた「大江戸モデル」は、平日はシニア層、週末はファミリー層を中心に、数多くのリピート顧客や「大江戸ブランド」のファン創出につながっています。

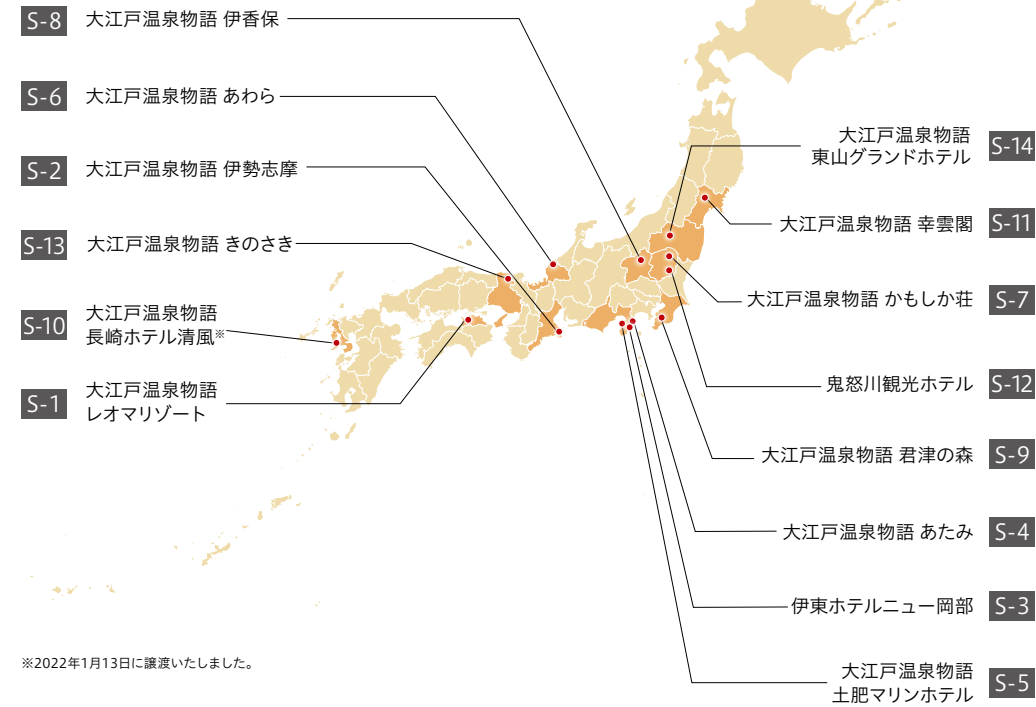
安・近・短の余暇活用

日常の延長にある手軽でリーズナブルな余暇活用は、コロナ禍で仕事や生活に不安がある中「まずは手頃なレジャーから楽しみたい」という人々のニーズに合致します。



ポートフォリオ

ポートフォリオマップ (2021年11月30日現在)



ポートフォリオハイライト (2021年11月30日現在)

資産規模 (取得価格ベース) 360億円	物件数 14物件	第11期平均NOI利回り 6.8%
マスターリース期間 20年	第11期平均客室稼働率 50.7%	総客室数 1,369室

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

中国・四国圏で最大級、西日本でも有数のテーマパークを併設する、豊かな自然環境に囲まれた温泉・温浴関連施設

本施設はホテルレオマの森、ニューレオマワールドの2つのエリアで構成されています。周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋など観光スポットが数多くあるため、当該施設とあわせて周遊観光を楽しむこともできます。また、ホテルレオマの森は瀬戸内海を見下ろす高台にあり、客室から周辺市街地および瀬戸内海・讃岐富士(飯野山)の景観を望めます。ニューレオマワールドのパークエリアでは、複数のアトラクションやイベントなどが充実しています。アジアの遺跡建造物が再現されたオリエンタルトリップエリアでは、夜になると3Dプロジェクションマッピングがモスク内で行われています。



客室数

241室

取得価格

9,756百万円

第11期 平均客室稼働率

37.8%

所在地

香川県丸亀市

※新型コロナウイルス感染症の影響を受け現在実施していないイベントや提供を中止している機能なども含まれています。以下同じです。

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩

中部・近畿圏の2つの大都市から集客可能な英虞湾の自然と観光資源に恵まれた温泉・温浴関連施設

主に中部・近畿圏からのシニア層グループや、3世代の家族連れを中心に利用されている本施設は、伊勢神宮やリアス海岸を含む「伊勢志摩エリア」と呼ばれる一大観光地に立地しています。客室や大浴場、レストランなどから海を一望できるほか、施設内のダイニング会場では、伊勢志摩の海の幸をふんだんに取り入れたバイキング料理を楽しめます。温泉施設としては、日の出が望める大浴場および露天風呂を備えています。また、棧橋にはクルーズ船が係留され、英虞湾クルーズのオプションを提供するなど、ほかの施設との差別化を図っています。



客室数

83室

取得価格

3,656百万円

第11期 平均客室稼働率

63.2%

所在地

三重県志摩市

S-3 伊東ホテルニュー岡部

夏には海水浴と花火でにぎわう「伊東温泉」に位置し、眺望が良好な温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の一つとされ、関東・東海圏からのシニア層グループや、ファミリー層のリピーターを中心に利用されています。かつては、シニア層のお客様には馴染み深い施設であった伊東ホテルニュー岡部を大江戸温泉物語グループが活性化することで、その知名度に加え、お手頃な価格で利用できる施設として、人気を得ています。また、大浴場・庭園風呂・露天風呂などを備えており、それぞれに楽しむことができます。なお、本施設は相模亭と駿河亭の2棟で構成されており、本投資法人では相模亭を所有しています。



客室数

73^{*}室

取得価格

2,657百万円

第11期 平均客室稼働率

48.4^{*}%

所在地

静岡県伊東市

※本投資法人が保有している相模亭の客室数を記載しています。客室稼働率については、駿河亭を含めた実績を記載しています。

S-4 大江戸温泉物語 あたみ

首都圏からのアクセスが良い「熱海温泉」に位置し、駅から徒歩圏内の温泉・温浴関連施設

熱海市は、「熱海海上花火大会」で有名なサンビーチや「お宮の松」などの多くの観光資源を持ち、国際観光温泉文化都市に指定されています。「熱海温泉」は奈良時代に開湯したといわれ、長い歴史と温泉情緒にあふれた街です。そのような好立地に位置する本施設は、駅から徒歩圏内の熱海温泉街にある大型旅館で、高層部は相模湾の景観が良く、花火大会を正面から観賞することができます。温泉施設としては、大浴場に加え、海に見える露天風呂を備えています。



客室数

76室

取得価格

2,997百万円

第11期 平均客室稼働率

61.7%

所在地

静岡県熱海市

S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

西伊豆地方最古の温泉街である「土肥温泉」に位置し、駿河湾の夕陽を満喫できる温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「土肥温泉」は、西伊豆地方最古の温泉街で、西側は駿河湾に面し、南側は天城山系に囲まれ、自然、歴史、温泉の観光資源が豊富です。さらに、大半の客室からは駿河湾に臨む大パノラマビューを満喫することができます。また、ダイニング会場では、西伊豆の旬の食材を活かした和・洋・中それぞれの料理を堪能することができます。温泉施設としては、大浴場と露天風呂、貸切風呂に加え、駿河湾の見える大浴場、宿泊者が無料で利用できるプールも備えています。



客室数

64室

取得価格

1,910百万円

第11期 平均客室稼働率

52.9%

所在地

静岡県伊豆市

S-6 大江戸温泉物語 あわら

関西の奥座敷といわれる「芦原温泉」に位置し、エンターテインメント機能も充実した温泉・温浴関連施設

あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る地域で、全国的に有名な東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港などが近く、1883年に開湯した「芦原温泉」を中心に観光業が盛んです。本施設はその「芦原温泉」に位置しています。館内には大衆演劇場「あわら座」を備え、月替わりで大衆演劇を開催することで熱心なリピーターに支持されており、日帰り利用やランチビジネスにつなげています。ダイニング会場では、北陸の海の幸をふんだんに使用した豪華なバイキング料理が楽しめます。温泉施設としては、大浴場と男女それぞれ2つの露天風呂を備えています。



客室数

95室

取得価格

1,901百万円

第11期 平均客室稼働率

59.7%

所在地

福井県あわら市

S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘

約1200年の歴史を有する「塩原温泉郷」に位置し、豊かな自然環境に恵まれた温泉・温浴関連施設

「塩原温泉郷」は、開湯より約1200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。本施設は、「塩原温泉郷」の中心部からやや離れた山林の中に位置し、当初は県の保養施設として利用されており、重厚感あるつくりとなっています。また、周辺には牧場、スキーや紅葉も楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があり、館名さながらに野生のかもしかが時折敷敷内に迷い込んでくるなど、豊かな自然環境に恵まれています。ダイニング会場では、地元ならではの食材を用いた料理長自慢の料理を味わうことができます。温泉施設としては、大浴場と屋上露天風呂を備えています。



客室数

60室

取得価格

1,222百万円

第11期 平均客室稼働率

57.1%

所在地

栃木県那須塩原市

S-8 大江戸温泉物語 伊香保

万葉集にもその名が登場する「伊香保」に位置し、2種類の湯を楽しむことができる温泉・温浴関連施設

「伊香保温泉」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の一つです。本施設は、「伊香保温泉」の石段周辺、バスターミナル周辺、美術館周辺の3エリアのうち、石段周辺エリアに属しています。施設内のダイニング会場では、伊香保ならではの郷土料理や旬の食材を活かした創作料理などが楽しめます。温泉施設としては、鉄分を含み褐色の「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」の2種類の湯を楽しむことができるほか、ユニークな「かまぶろ」が設置されています。



客室数

40室

取得価格

1,299百万円

第11期 平均客室稼働率

76.8%

所在地

群馬県渋川市

S-9 大江戸温泉物語 君津の森

首都圏からのアクセスが良い「房総半島内陸エリア」に位置する温泉・温浴関連施設

「房総半島内陸エリア」は、周辺には東京ドイツ村やマザー牧場、鋸山ロープウェイなどの人気の観光スポットが豊富で、館山自動車道や東京湾アクアラインにより、千葉・東京・横浜方面からの車による利便性が高い、有数の観光エリアです。本施設は、重厚感のある地上4階建のセンター棟、アリーナ棟、離れ7棟から構成されています。施設内のダイニング会場では、千葉県産の厳選された食材を豊富に使用した自慢の料理を味わうことができます。温浴施設としては、大浴場と屋上露天風呂を備えています。また、日帰り利用も多く、ランチバイキング、ディナーバイキングとセットで楽しむお客様も多い施設です。



客室数

41室

取得価格

819百万円

第11期 平均客室稼働率

70.8%

所在地

千葉県君津市

S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

※2022年1月13日に譲渡いたしました。

長崎市街地を一望できる夜景の名所「稲佐山」に位置する温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「稲佐山」は、夜景の名所として知られ、一般社団法人夜景観光コンベンション・ビューローからも、モナコ、香港と並び、世界新三大夜景として認定されています。本施設は、全客室から長崎の絶景をご覧いただけるとともに、最上階の露天風呂「展望の湯」ではその大パノラマを満喫できます。また、自然豊かな稲佐山中腹に立地しながら、JR長崎駅までは車で約10分。周辺には平和公園や旧グラバー住宅などがあり、世界遺産を含めた歴史的な観光地へも好アクセスです。



客室数

100室

取得価格

1,637百万円

第11期 平均客室稼働率

48.9%

所在地

長崎県長崎市

S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

エリア全体で400本近くの源泉を有する「鳴子温泉郷」に位置する温泉・温浴関連施設

「鳴子温泉郷」は400本近くの源泉を有し、日本にある天然温泉の11種類の泉質のうち9種類が揃う、湯量も豊富な温泉地です。「鳴子温泉郷」の自然豊かな旅情を味わえる本施設では黒湯、白湯、混合泉の泉質や、黒い湯花が舞う希少な源泉「車湯」、鳴子温泉で最大級の広さを誇る「百畳露天風呂」を楽しめるなど、館内で湯めぐりをご堪能いただけます。さらに、種類豊富なバイキングメニューを特色としており、エントランスでは鳴子温泉のシンボルであるこけしがお出迎えます。



客室数

98^{*}室

取得価格

1,040百万円

第11期 平均客室稼働率

37.2^{*}%

所在地

宮城県大崎市

※本投資法人が保有している本館の客室数を記載しています。客室稼働率については、本投資法人が保有していない別館を含めた実績を記載しています。

S-12 鬼怒川観光ホテル

東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置する温泉・温浴関連施設

日光市は、国内外で知名度の高い日光東照宮や中禅寺湖などがあり、中でも「鬼怒川温泉」は、東京の奥座敷として発展してきた温泉地です。本施設は、人気の日光・鬼怒川エリアに位置する自然浴と温泉とリラックスをテーマにした癒やしの宿で、広々とした10種類のお風呂をご用意。女性のためのお肌にやさしいハーブ風呂やアロマ風呂を楽しめるほか、岩盤浴と半露天風呂のある2つの貸切風呂はファミリー連れにも喜ばれています。そのほか、幅広いお客様に向けて、さまざまなタイプの宴会場や会議場なども備えています。



客室数

172室

取得価格

3,870百万円

第11期 平均客室稼働率

42.9%

所在地

栃木県日光市

S-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯約1300年の歴史を誇る「城崎温泉」の北東部に位置する温泉・温浴関連施設

開湯約1300年の歴史を持つ「城崎温泉」は、日本でも有数の温泉地で、7つの外湯が点在しており、本施設が提供する「城崎湯めぐりパス」と種類豊富な色浴衣などで、外湯めぐりが楽しめます。また、開放感あふれる大浴場に加え、半露天風呂の「げんぶの湯」と、露天風呂の「くるひの湯」の2種類を備えるほか、多彩なメニューやライブキッチンなど、舌だけではなく、目にもおいしいバイキングでお客様をもてなします。さらに、JR城崎温泉駅から徒歩10分強という好立地にあるため、鳥取砂丘や竹田城跡など周辺の観光名所へのアクセスも抜群です。



客室数

103室

取得価格

2,084百万円

第11期 平均客室稼働率

56.6%

所在地

兵庫県豊岡市

S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

開湯1300年以上の歴史を持つ奥羽三楽郷の一つ「東山温泉」に位置する温泉・温浴関連施設

奥羽三楽郷の一つに数えられる「東山温泉」は、竹久夢二や与謝野晶子などの文人に愛された湯の街です。自然景観に恵まれた本施設では、湯量が豊富な露天風呂から、東山の豊かな自然を眺めながら森林浴を楽しめるとともに、源泉かけ流し露天風呂付客室も好評を博しています。夜には西川流名取による日本舞踊ショーを每晚開催しています。さらに、本施設内には居酒屋やカラオケルームもご用意しており、温泉・お食事の後もお楽しみいただけます。



客室数

123室

取得価格

1,230百万円

第11期 平均客室稼働率

57.0%

所在地

福島県会津若松市

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第7期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	第8期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	第9期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	第10期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	第11期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
営業収益	百万円	1,440	1,433	1,358	1,348	1,344
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,440	1,433	1,342	1,348	1,344
営業費用	百万円	743	755	764	754	754
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	555	566	574	577	574
営業利益	百万円	696	678	594	593	589
経常利益	百万円	566	546	467	460	393
当期純利益	百万円	565	545	466	459	392
総資産額	百万円	38,640	38,327	37,428	37,122	36,926
(対前期比)	%	△0.4	△0.8	△2.3	△0.8	△0.5
純資産額	百万円	21,207	21,183	21,102	21,092	21,021
(対前期比)	%	0.0	△0.1	△0.4	△0.0	△0.3
有利子負債額	百万円	15,558	15,319	14,457	14,271	14,069
出資総額(注4)	百万円	20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
発行済投資口の総口数	口	235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
1口当たり純資産額	円	90,110	90,011	89,666	89,622	89,320
1口当たり当期純利益	円	2,403	2,316	1,983	1,951	1,667
分配総額	百万円	568	547	469	463	396
1口当たり分配金	円	2,415	2,328	1,996	1,970	1,686
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	2,403	2,316	1,983	1,952	1,668
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	12	12	13	18	18
総資産経常利益率(注5)	%	1.5	1.4	1.2	1.2	1.1
(年換算値)	%	2.9	2.8	2.5	2.5	2.1
自己資本利益率(注5)	%	2.7	2.6	2.2	2.2	1.9
(年換算値)	%	5.3	5.1	4.4	4.4	3.7
期末自己資本比率(注5)	%	54.9	55.3	56.4	56.8	56.9
(対前期増減)		0.2	0.4	1.1	0.4	0.1
配当性向(注5)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	183	183	183	182	183
期末投資物件数	件	14	14	14	14	14
減価償却費	百万円	433	438	444	449	452
資本的支出額	百万円	178	169	175	99	146
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	1,317	1,305	1,212	1,220	1,222
FFO(Funds from Operation)(注5)	百万円	998	983	895	908	844
1口当たりFFO(注5)	円	4,244	4,178	3,803	3,860	3,589
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	%	40.3	40.0	38.6	38.4	38.1

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未済の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 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。
(注5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	(借入金残高 + 投資法人債発行残高) ÷ 総資産額 × 100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」とスポンサーである「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針に、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。第4期には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。第9期には、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の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ました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,082百万円)、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) 「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力が高いと考えられる事業ノウハウをいいます。以下同じです。
(注2) 「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下「スポンサー」といいます。以下同じです。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する子会社をいい、本資産運用会社を含みます。以下同じです。
(注3) 「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。))をいいます。以下同じです。))その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。))及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。))及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設(これらの複合用途を含みます。))等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。以下同じです。
(注4) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。))の百万円未満を切り捨てて記載しています。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。

② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、新型コロナウイルス感染症の影響継続に伴い2021年4月に大都市圏を中心に緊急事態宣言が再発出されたこと及びその後の同感染症対策の影響を大きく受けました。その後、新規感染者の大幅な減少と、ワクチン接種率の上昇等を受け、2021年10月から緊急事態宣言が解除されたため、ホテル・旅館全体の足元稼働率には改善傾向が見られています。

本投資法人の一部保有施設は、2021年6月は週末のみの営業となりましたが、同年7月には徹底した感染防止対策のもと全館稼働再開いたしました。これまで抑制されていたメインの顧客である高齢者層の動きも、緊急事態宣言解除、感染防止対策の周知及びワクチン2回目接種完了者の増加等により、徐々に回復の傾向が見られました。

このような環境の中、当期における全体の客室稼働率(注1)は50.7%となり、ADR(注2)、RevPAR(注3)及び売上高の当期実績は前年同期間の実績に対しそれぞれマイナス10.4%、マイナス12.5%、マイナス12.4%となりました。当期の本投資法人の変動賃料は、テナントである大江戸温泉物語グループの2021年8月までの年間業績に基づき算定されるため、当該期間の稼働の低下を受け全施設について前期に続き当期も未発生となりましたが、総賃料に占める構成比の高い固定賃料は満額収受いたしました。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,129百万円となりました。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、一部の施設の資本的支出の想定額見直しによる将来キャッシュ・フローの低下により80百万円の低下となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注4)については、当該14物件の減価償却により含み益が増加し5,829百万円となりました。

また、新型コロナウイルス感染症の影響下、キャッシュマネジメントの観点から一部実施繰り延べ可能な資本的支出の延期等支出の抑制に努めながら、テナントによる必要な修繕の実施を管理するとともに、保有物件の状況及び特性等を考慮した資本的支出に関する計画に基づいて、機能維持に必要な資本的支出を実施しました(賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています。))。

さらに、大江戸温泉物語グループの運営物件にとどまらず、新型コロナウイルス感染症の収束や資金調達環境の改善後を想定して、広くマーケットからの新規物件の取得活動、情報の収集を継続的に行っています。

(注1) 「稼働率」とは、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいい、「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
客室稼働率 = 対象期間中の販売客室数 ÷ 対象期間中の販売可能客室数 × 100(%)
(注2) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。
(注3) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値です。
(注4) 「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
含み損益 = 保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計 - 貸借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。))

③ 資金調達概要

当期においては、2021年8月31日を返済期日とする短期借入金3,472百万円、1,449百万円及び240百万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4,904百万円、株式会社三井住友銀行から短期借入により230百万円の資金調達（注1）を行いました。また、2021年11月30日を返済期日とする長期借入金2,190百万円の返済原資に充当するため、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2,190百万円の資金調達（注2）を行いました。さらに、手元資金により2021年7月末日及び10月末日に各々87百万円の約定返済を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は14,069百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は38.1%となっています。加えて、本投資法人の今後の円滑な資金調達を中心とする財務運営におけるリスクへの対応、具体的には当面の借入金の借換えの完遂を最優先し、2021年11月30日に自発的に保有資産を担保提供しました（注3）。

（注1）詳細は2021年8月24日公表の「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2021年11月25日公表の「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2021年11月25日公表の「担保権設定に係る契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

④ 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1,344百万円、営業利益589百万円、経常利益393百万円、当期純利益392百万円となりました。

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1,668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4,236,246円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を18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、1,686円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金18円）としました。

(3) 増資等の状況

当期末（2021年11月30日）までの5年間ににおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年12月1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	(注1)
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格85,937円（発行価額82,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注2) 1口当たり発行価額82,852円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注3) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自2019年6月1日 至2019年11月30日	自2019年12月1日 至2020年5月31日	自2020年6月1日 至2020年11月30日	自2020年12月1日 至2021年5月31日	自2021年6月1日 至2021年11月30日
最高（円）	99,800	94,900	74,900	84,900	86,400
最低（円）	83,400	45,800	53,100	66,200	75,000

(4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、1,686円としました。
 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1,668円としました。

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（投資法人計算規則第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4,236,246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18円としました。

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自2019年6月1日 至2019年11月30日	自2019年12月1日 至2020年5月31日	自2020年6月1日 至2020年11月30日	自2020年12月1日 至2021年5月31日	自2021年6月1日 至2021年11月30日
当期末処分利益総額	(千円) 565,624	545,192	466,826	459,464	392,604
利益留保額	(千円) 85	128	133	67	45
金銭の分配金総額	(千円) 568,363	547,887	469,752	463,633	396,795
(1口当たり分配金)	(円) 2,415	2,328	1,996	1,970	1,686
うち利益分配金総額	(千円) 565,538	545,063	466,693	459,397	392,558
(1口当たり利益分配金)	(円) 2,403	2,316	1,983	1,952	1,668
うち出資払戻総額	(千円) 2,824	2,824	3,059	4,236	4,236
(1口当たり出資払戻額)	(円) 12	12	13	18	18
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 2,824	2,824	3,059	4,236	4,236
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) 12	12	13	18	18
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) -	-	-	-	-

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 想定される将来動向

我が国の経済は、2021年10月から主要都市部における緊急事態宣言が解除されてから、新型コロナウイルス新規感染者数の減少傾向が続き、同感染症対策のもとワクチン接種率の上昇や治療薬の開発、承認の動きもあることから、これまで抑制されてきた人の流れも都道府県内や近隣都道府県からの旅行など、回復の動きが見られています。一方で、2022年に入りオミクロン株等の変異株感染拡大も見られ、3回目接種なども含めワクチンの効果や既存の治療薬の有効性等が確認されつつありますが、なお不確実性が残り、本格的な回復に至るまで一進一退の状況が続くと本投資法人は考えています。

このような環境の中、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設（注1）が立脚している「コト消費」（注2）、特に限定的に「体験型消費」（注3）の動向については、変異株その他の新型コロナウイルス新規感染者数の動向や、ワクチン接種率の上昇だけでなく、消費者のマインドが特に大きく影響すると考えており、3回目のワクチン接種の動向やその効果についても注視が必要です。

本投資法人の保有施設におけるテナント業績は、2021年10月以降の新型コロナウイルス新規感染者数の減少に加え、都道府県の各種割引プランの後押しもあり、施設利用の回復、及び「大江戸モデル」がメインターゲットとしている近隣固定客の回帰の動きが2021年12月までの稼働率に見られ、変異株を中心とした新型コロナウイルス感染症の再拡大による悪影響には留意が必要な一方で、今後のさらなる需要回復の可能性もあるものと本投資法人は考えています。

保有施設の異動については、2022年1月13日付で「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」を譲渡しました（注4）。売却手取り金の一部については既存借入金の返済に充当、残額については今後の財務基盤の安定化、物件取得やバリューアップに資するCAPEX（注5）等に充当することで、投資主価値の安定強化を図ってまいります。

(注1) 「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「愉しみ」、「コミュニケーション」、「癒しとリラクゼーション」、「健康と知的な充実」など、現代人が求める余暇活用と充実した時間の過ごし方を提供する施設をいいます。以下同じです。
 (注2) 「コト消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。
 (注3) 「体験型消費」とは、経験・体験そのものを目的とした消費活動をいいます。
 (注4) 詳細は2021年12月24日公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ（大江戸温泉物語 長崎ホテル清風）」及び「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。
 (注5) 「CAPEX」の定義については、後記「b. 今後の運用方針及び対処すべき課題（b）内部成長戦略 ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX」をご参照ください。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、余暇活用型施設に特化したポートフォリオの構築を目指していますが、当面は新型コロナウイルス感染症の影響継続によるテナント業績の悪化がもたらす収益面、財務面のリスクへの万全な対応を最優先し、この危機を切り抜けることで今後の外部環境の改善時には機動的な成長戦略を打ち出せるよう努めていきます。

a. 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、新型コロナウイルス感染症の拡大と長期化に伴う業績の悪化による閉鎖や生き残りのための資金調達を目的とする売却なども見込まれ、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持ち込み案件数も比較的多い傾向で推移するものと考えられます。本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われることから、これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有し運営する大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設の中から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。

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

本投資法人が投資法人規約に定める余暇活用型施設（注）については、ライフスタイルの多様化に対応した施設の供給は未だ不足していると考えており、一方で中長期的には構造的な余暇活用拡大の流れや、グローバルな人の動きが変化することはなく、益々拡大する傾向にあると考えています。

その中で、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、新型コロナウイルス感染症拡大の中においても安定稼働実績のある余暇活用型施設に関する売却情報も入手されており、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の対応も見据えた宿泊業やレジャー業界の新しい動きや変化を見極めつつ、有名温泉地の温泉・温浴関連施設等に加えて、現状ポートフォリオのバランスの改善とリスク分散に寄与する、政令指定都市や中核都市等の都市型立地物件、新規開発物件や築浅物件、新型コロナウイルス感染症収束後のインバウンド需要を捉え得る多様な施設の取得に向けて活動していきます。また、本投資法人の資金調達環境の改善と資金調達の機会を待ちつつ、当面はブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保を中心に取得活動を進めていきます。

（注）本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設、並びにこれらの複合施設です。

b. 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分を主としつつ、GOP（注1）に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額となる第二賃料を加えた賃料体系を採用し（注2）、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することを可能としています。当期の実績並びに2022年5月期及び11月期の予想については、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナントの稼働率低下のため、変動賃料はゼロという実績及び予想となっておりますが、当面は足元の危機を乗り切り固定賃料を確保することに最大限注力するとともに、今後の変動賃料の復活に向けてテナント業績と賃料支払能力についてのモニタリングを継続し、賃料収入の安定性確保に万全を期してまいります。

（注1）「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

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

ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX（注）

本投資法人は、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、客室数増加を目的とした増築等のバリューアップに資するCAPEXを実施し、保有資産のオペレーターの潜在的な収入確保を図ることや、敷地内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を中長期的に目指しています。また、温泉・温浴関連施設における付加価値向上のノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働により、テナントの各種の施設競争力向上策に協力し、各種イベント等の集客向上策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

（注）「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。

c. 財務戦略

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナント業績への影響とそれに伴う賃料収入に関するリスクを把握し、本投資法人の円滑な資金調達達成のためのリスクへの対応、具体的には当面の借入金の借換えの完遂を最優先し、保守的なLTVコントロールとキャッシュマネジメントによる財務基盤の維持を重視していきます。中長期的な方針として、デット・ファイナンスについては、適時適切な情報提供に基づく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、投資口の中長期的な価値向上、並びに1口当たり分配金の希薄化に配慮し、機動的に実施を検討していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としながら、当面、特に新型コロナウイルス感染症の影響下は資金余力の確保に留意して40%程度以下を目安とし、保守的な水準を維持していく方針です。さらに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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2022年1月13日付で譲渡しました。

譲渡資産の名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
譲渡価格	1,640百万円
契約日	2022年1月7日
譲渡日	2022年1月13日
譲渡先	譲渡先から承諾を得られていないため非開示
損益に及ぼす影響	第12期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）において、不動産等売却益約11百万円を計上する予定です。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第7期 (2019年11月30日)	第8期 (2020年5月31日)	第9期 (2020年11月30日)	第10期 (2021年5月31日)	第11期 (2021年11月30日)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
出資総額（注）	(百万円) 20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
投資主数	(人) 18,066	19,558	19,352	19,296	18,208

（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。

(2) 投資口に関する事項

2021年11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	33,406	14.19
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	15,968	6.78
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,058	4.69
大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.92
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	4,486	1.90
田中 幸夫	3,295	1.40
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,287	1.39
米沢信用金庫	3,000	1.27
播州信用金庫	2,880	1.22
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,613	1.11
合計	89,239	37.91

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

2021年11月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)
執行役員 (注1)	今西 文則	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	-
	鈴木 健太郎	柴田・鈴木・中田法律事務所 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員	1,800
監督役員 (注1)	本行 隆之	シロウマサイエンス株式会社 取締役 のぞみ監査法人 代表社員 Hamee株式会社 監査役 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 株式会社みらいワークス 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インフキュリオン・グループ 監査役 税理士法人 Stand by C 社員	1,800
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	-	7,500

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しています。

（注3）会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年11月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者 (納税事務)	税理士法人令和会計社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

2021年11月30日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第10期 2021年5月31日現在		第11期 2021年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	10,423	28.1	10,295	27.9
		四国	9,578	25.8	9,523	25.8
		関東	6,869	18.5	6,777	18.4
		東北	2,174	5.9	2,157	5.8
		近畿	2,105	5.7	2,116	5.7
		北陸	1,844	5.0	1,824	4.9
		九州	1,609	4.3	1,603	4.3
不動産 合計			34,605	93.2	34,299	92.9
預金・その他の資産			2,517	6.8	2,626	7.1
資産総額計			37,122	100.0	36,926	100.0

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

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

なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注3) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

2021年11月30日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	9,523	<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	25.9	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,255	9,782.37	9,782.37	100.0	8.3	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,539	10,211.46	10,211.46	100.0	6.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたま	2,743	8,469.22	8,469.22	100.0	7.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,756	6,125.84	6,125.84	100.0	4.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,824	14,132.27	14,132.27	100.0	5.6	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘	1,163	5,947.80	5,947.80	100.0	3.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,250	5,177.18	5,177.18	100.0	3.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	825	8,660.20	8,660.20	100.0	2.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,603	11,114.69	11,114.69	100.0	6.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	997	10,843.89	10,843.89	100.0	3.5	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,537	22,402.38	22,402.38	100.0	13.6	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 きのさき	2,116	10,602.89 (注6)	10,602.89 (注6)	100.0	6.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,160	16,602.03	16,602.03	100.0	4.7	温泉・温浴 関連施設
合計	34,299	203,968.27	203,968.27	100.0	100.0	-

(注1) 「期末帳簿価額」は貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は2021年11月30日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は2021年11月30日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。
なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2021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、35,614.26㎡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）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4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期における各物件の不動産賃貸収益の全物件に係る合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注5) 「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6) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

(3) 不動産等組入資産明細

2021年11月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産			
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,255	3,830
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,539	2,800
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,743	3,180
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	不動産	6,125.84	1,756	2,010
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,824	1,980
大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県那須塩原市	不動産	5,947.80	1,163	1,260
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,250	1,370
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	825	859
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	不動産	11,114.69	1,603	2,570
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	997	1,220
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,537	6,130
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	不動産	10,602.89 (注2)	2,116	2,650
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	不動産	16,602.03	1,160	1,470
合計	-	-	203,968.27	34,299	40,129

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2021年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第10期 (2020年12月1日～2021年5月31日)				第11期 (2021年6月1日～2021年11月30日)			
	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	350	26.0	1	100.0	348	25.9
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	111	8.3	1	100.0	111	8.3
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	82	6.1	1	100.0	82	6.2
大江戸温泉物語 あたま	1	100.0	97	7.3	1	100.0	97	7.3
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	56	4.2	1	100.0	56	4.2
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	74	5.5	1	100.0	74	5.6
大江戸温泉物語 かもしか荘	1	100.0	41	3.1	1	100.0	41	3.1
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	40	3.0	1	100.0	40	3.0
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	29	2.2	1	100.0	29	2.2
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1	100.0	81	6.0	1	100.0	81	6.1
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	46	3.5	1	100.0	47	3.5
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	182	13.5	1	100.0	182	13.6
大江戸温泉物語 きのさき	1	100.0	85	6.3	1	100.0	85	6.4
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	65	4.9	1	100.0	62	4.7
合計	2	100.0	1,348	100.0	2	100.0	1,344	100.0

(注) 「テナント総数」は、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総数を記載しています。なお、「テナント総数」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。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

2021年11月30日現在、該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

2021年11月30日現在、該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2021年11月30日現在、該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

2021年11月30日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外にその他の特定資産の組入れはありません。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

2021年11月30日現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2021年11月30日現在保有する資産に関し、2021年11月30日現在計画している第12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 あたみ	静岡県熱海市	屋外避難階段改修工事他	自 2022年 4月 至 2022年 5月	70	-	-
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	高架水槽更新工事	自 2022年 4月 至 2022年 5月	59	-	-
		防火設備更新他	自 2022年 2月 至 2022年 3月	10	-	-
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	外壁改修工事	自 2022年 4月 至 2022年 5月	19	-	-
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	非常用侵入口施設他	自 2022年 2月 至 2022年 3月	10	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2021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146百万円です。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 きのさき	兵庫県豊岡市	外壁改修工事	自 2021年 4月 至 2021年 6月	19
		各階廊下空調増設工事	自 2021年10月 至 2021年11月	10
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	空調更新工事	自 2021年 5月 至 2021年 6月	12
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	屋上防水工事	自 2021年 5月 至 2021年 6月	12

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
当期首積立金残高 (百万円)	94	94	94	94	94
当期積立額 (百万円)	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額 (百万円)	-	-	-	-	-
次期繰越額 (百万円)	94	94	94	94	94

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	(単位：千円)	
	第10期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	第11期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
資産運用報酬 (注)	119,720	118,566
資産保管手数料	1,676	1,665
一般事務委託手数料	17,032	16,511
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	35,716	40,270
合計	177,744	180,614

(注) 「資産運用報酬」については、上記とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価又は売却損益に算入する「取得報酬」及び「譲渡報酬」がありますが、第10期及び第11期にはいずれも発生していません。

(2) 借入状況

2021年11月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済 予定の長期 借入金	野村信託銀行株式会社		222,875	-	0.780	2021年 8月31日	(注4)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,768,995	-					
	オリックス銀行株式会社	2021年 5月31日	906,524	-					
	株式会社三十三銀行		453,262	-	0.785	2021年 8月31日	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		362,218	-					
	株式会社三井住友銀行	2021年 5月31日	240,000	-	0.767	2022年 2月28日	(注5)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	2,967,632					
	オリックス銀行株式会社	2021年 8月31日	-	896,786					
	株式会社三十三銀行		-	448,393					
	三井住友信託銀行株式会社		-	358,327					
	野村信託銀行株式会社		-	202,000	0.782	2022年 2月28日	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年 8月31日	-	230,000					
	株式会社三井住友銀行		-	700,851					
	株式会社三十三銀行		-	438,032	0.800	2022年 2月28日	(注6)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社栃木銀行	2021年 11月30日	-	438,032					
富国生命保険相互会社		-	438,032						
株式会社福岡銀行		-	87,606						
株式会社十八親和銀行		-	87,606						
小計			5,193,060	7,293,300					
1年内返済 予定の長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	11,000	11,000	1.312	2023年 5月31日	(注7)	(注8)	有担保 無保証
	株式会社三十三銀行		445,778	-	0.865	2021年 11月30日	(注9)	(注8)	有担保 無保証
	株式会社栃木銀行		445,778	-					
	株式会社富山第一銀行	2017年 12月4日	445,778	-					
	富国生命保険相互会社		445,778	-					
	株式会社高知銀行		267,466	-					
	株式会社福岡銀行		89,155	-	0.862	2023年 5月31日	(注10)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社十八親和銀行		89,155	-					
	株式会社三井住友銀行		11,788	11,788					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	15,539	15,539	0.712	2022年 5月31日	(注10)	(注3)	有担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		10,628	10,628					
	株式会社三十三銀行		9,712	9,712					
	株式会社東和銀行		5,130	5,130					
	株式会社伊予銀行		4,856	4,856					
	野村信託銀行株式会社		4,853	4,853					
株式会社福岡銀行		3,078	3,078						
株式会社十八親和銀行		2,913	2,913						
株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	550,906	545,012	0.712	2022年 5月31日	(注10)	(注3)	有担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		726,187	718,417						
オリックス銀行株式会社		496,692	491,378						
株式会社三十三銀行		453,867	449,011						
株式会社東和銀行		239,739	237,174						
株式会社伊予銀行		226,933	224,505						
野村信託銀行株式会社		226,793	224,367						
株式会社福岡銀行		143,843	142,304						
株式会社十八親和銀行		136,160	134,703						
小計		5,509,515	3,246,375						

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	539,117	533,223	0.862	2023年 5月31日	(注10)	(注3)	有担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		710,647	702,878						
オリックス銀行株式会社		486,064	480,749						
株式会社三十三銀行		444,154	439,298						
株式会社東和銀行		234,609	232,044						
株式会社伊予銀行		222,077	219,649						
野村信託銀行株式会社		221,940	219,514						
株式会社福岡銀行		140,765	139,226						
株式会社十八親和銀行		133,246	131,789						
小計		3,569,375	3,529,625						
合計	14,271,950	14,069,300							

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第4位を四捨五入して表示しています。
(注2) 初回を2021年1月末日とし、以降3ヶ月毎毎日に、12,710千円を各個別貸付人毎にそれぞれ弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済しました。
(注3) 使途は、借入金の返済資金です。
(注4) 2021年7月末日に18,750千円を弁済し、残額を元本弁済期日に弁済しました。
(注5) 2021年10月末日及び2022年1月末日に31,460千円を弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。
(注6) 2022年1月末日に19,365千円を弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。
(注7) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎毎日に、2,750千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。
(注8) 使途は、不動産の取得資金並びにこれらに関連する諸費用の支払いです。
(注9) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎毎日に、19,365千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済しました。
(注10) 初回を2019年7月末日とし、以降3ヶ月毎毎日に、17,125千円を各個別貸付人毎にそれぞれ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入 (千円)
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	994,142
株式会社レオマユニティー	348,709
大江戸温泉物語株式会社	275
合計	1,343,127

③ 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (千円) (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (千円) (B)	
管理委託費	15,000	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	13,000	86.7%
		株式会社レオマユニティー	2,000	13.3%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記数値は、当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

① **投資主総会**
該当事項はありません。

② **投資法人役員会**
該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年5月31日)	当 期 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,356,485	2,475,520
前払費用	101,517	107,620
その他	6,866	6,799
流動資産合計	2,464,869	2,589,940
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,761,904	26,896,509
減価償却累計額	△3,686,238	△4,135,462
建物 (純額)	※2 23,075,666	※2 22,761,046
構築物	10,979	16,979
減価償却累計額	△1,986	△2,525
構築物 (純額)	※2 8,992	※2 14,453
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△115	△132
機械及び装置 (純額)	※2 484	※2 467
工具、器具及び備品	9,972	15,651
減価償却累計額	△2,042	△3,039
工具、器具及び備品 (純額)	※2 7,930	※2 12,612
土地	※2 11,208,770	※2 11,208,770
有形固定資産合計	34,301,844	33,997,351
無形固定資産		
借地権	303,751	302,274
ソフトウェア	544	50
無形固定資産合計	304,296	302,325
投資その他の資産		
繰延税金資産	15	16
長期前払費用	41,499	26,374
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	51,605	36,481
固定資産合計	34,657,746	34,336,158
資産合計	37,122,615	36,926,098

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年5月31日)	当 期 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	8,045	91,868
短期借入金	※2 5,193,060	※2 7,293,300
1年内返済予定の長期借入金	※2 5,509,515	※2 3,246,375
未払金	83,234	88,362
未払費用	7,482	8,389
未払法人税等	932	955
未払消費税等	34,830	20,772
前受金	247,064	245,331
その他	6,973	9,960
流動負債合計	11,091,139	11,005,314
固定負債		
長期借入金	※2 3,569,375	※2 3,529,625
預り敷金及び保証金	1,230,692	1,230,441
資産除去債務	139,096	139,502
固定負債合計	4,939,164	4,899,568
負債合計	16,030,303	15,904,883
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 △20,175	※1 △24,411
出資総額控除額合計	△20,175	△24,411
出資総額 (純額)	20,632,847	20,628,611
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	459,464	392,604
剰余金合計	459,464	392,604
投資主資本合計	21,092,312	21,021,215
純資産合計	※3 21,092,312	※3 21,021,215
負債純資産合計	37,122,615	36,926,098

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	
営業収益				
貸付事業収入	※1	1,348,319	※1	1,344,058
営業収益合計		1,348,319		1,344,058
営業費用				
貸付事業費用	※1、※2	577,073	※1、※2	574,035
資産運用報酬		119,720		118,566
資産保管手数料		1,676		1,665
一般事務委託手数料		17,032		16,511
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※2	35,716	※2	40,270
営業費用合計		754,817		754,649
営業利益		593,501		589,408
営業外収益				
受取利息		11		10
未払分配金戻入		637		750
営業外収益合計		648		761
営業外費用				
支払利息		50,927		56,914
融資関連費用		82,956		102,177
抵当権設定費用		-		37,586
営業外費用合計		133,884		196,678
経常利益		460,266		393,492
税引前当期純利益		460,266		393,492
法人税、住民税及び事業税		934		956
法人税等調整額		0		△1
法人税等合計		935		955
当期純利益		459,331		392,536
前期繰越利益		133		67
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		459,464		392,604

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(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 (△)			
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	△17,116	△17,116	20,635,907	466,826	466,826	21,102,733	21,102,733
当期変動額								
剰余金の配当					△466,693	△466,693	△466,693	△466,693
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					459,331	459,331	459,331	459,331
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	△7,361	△7,361	△10,421	△10,421
当期末残高	※1 20,653,023	△20,175	△20,175	20,632,847	459,464	459,464	21,092,312	21,092,312

(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 (△)			
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	△20,175	△20,175	20,632,847	459,464	459,464	21,092,312	21,092,312
当期変動額								
剰余金の配当					△459,397	△459,397	△459,397	△459,397
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△4,236	△4,236	△4,236			△4,236	△4,236
当期純利益					392,536	392,536	392,536	392,536
当期変動額合計	-	△4,236	△4,236	△4,236	△66,860	△66,860	△71,096	△71,096
当期末残高	※1 20,653,023	△24,411	△24,411	20,628,611	392,604	392,604	21,021,215	21,021,215

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当 期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

区分	前期 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当 期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 建物 3~44年 構築物 10~20年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6~10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア (自社利用分) 社内における利用可能期間5年 借地権 50年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 建物 3~44年 構築物 10~30年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6~10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア (自社利用分) 社内における利用可能期間5年 借地権 50年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 収益及び費用の計上基準	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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。	(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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。 (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。 不動産等の売却 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。
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

[会計方針の変更に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当 期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
—	(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。 (2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。

[貸借対照表に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (2021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 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	306,772	17,116	3,059	—	20,175	—

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

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去 (処理) 及びPCBを含有する物品の撤去、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 (2021年11月30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 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	306,772	20,175	4,236	—	24,411	—

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

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去 (処理) 及びPCBを含有する物品の撤去、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 (ご参考) (2021年5月31日)	当 期 (2021年11月30日)
建物	22,761,046
構築物	14,453
機械及び装置	467
工具、器具及び備品	12,612
土地	11,208,770
合計	33,997,351

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位: 千円)	
前期 (ご参考) (2021年5月31日)	当 期 (2021年11月30日)
短期借入金	7,293,300
1年内返済予定の長期借入金	3,246,375
長期借入金	3,529,625
合計	14,069,300

※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位: 千円)	
前期 (ご参考) (2021年5月31日)	当 期 (2021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 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,342,727	1,342,349
その他賃貸事業収入	5,591	1,709
不動産賃貸事業収益合計	1,348,319	1,344,058
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	15,000	15,000
損害保険料	7,894	8,246
減価償却費	449,227	452,288
公租公課	96,306	93,457
その他費用	8,644	5,043
不動産賃貸事業費用合計	577,073	574,035
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	771,246	770,023

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	447,750	450,811
無形固定資産	1,476	1,476
その他営業費用		
無形固定資産	802	494

[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

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021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

[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時の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	16
資産除去債務	43,759	43,887
借地権償却	542	1,006
繰延税金資産小計	44,317	44,910
評価性引当額	△8,009	△9,399
繰延税金資産合計	36,308	35,511
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△36,292	△35,494
繰延税金負債合計	△36,292	△35,494
繰延税金資産の純額	15	16

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

	(単位：%)	
	前期 (ご参考) (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.69	△31.72
評価性引当額の増減	0.30	0.35
その他	0.13	0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20	0.24

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

2021年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

	(単位：千円)		
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,356,485	2,356,485	-
資産合計	2,356,485	2,356,485	-
(2) 短期借入金	5,193,060	5,193,060	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,509,515	5,509,515	-
(4) 長期借入金	3,569,375	3,569,375	-
負債合計	14,271,950	14,271,950	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)	
	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,692

(注3) 金銭債権の決算日 (2021年5月31日) 後の償還予定額

	(単位：千円)	
	1年以内	
現金及び預金	2,356,485	

(注4) 借入金の決算日（2021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	5,193,060	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,509,515	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,569,375	-	-	-	-
合計	10,702,575	3,569,375	-	-	-	-

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

2021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」、「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	3,246,375	3,246,375	-
(2) 長期借入金	3,529,625	3,529,625	-

(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（2021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	3,246,375	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,529,625	-	-	-	-
合計	3,246,375	3,529,625	-	-	-	-

[資産除去債務に関する注記]

前期（ご参考）（2021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、きのさき及び東山ブランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	138,691
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
時の経過による調整額	404
期末残高	139,096

当期（2021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、きのさき及び東山ブランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	139,096
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
時の経過による調整額	405
期末残高	139,502

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
34,955,779	△350,183	34,605,595	40,209,000

(注1) 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2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他12物件の資本的支出（合計99,281千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計449,227千円）によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、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資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年5月期（第10期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
34,605,595	△305,969	34,299,625	39,199,000

(注1) 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2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、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146,433千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計452,288千円）によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、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資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。
 なお、2022年1月7日付で譲渡契約を締結した「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」に関しては譲渡価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年11月期（第11期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所 有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語 株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
				不動産の賃借等	89	前受金 差入敷金及び保証金 前払費用	45 89 15
利害関係人等	株式会社レオマ ユニティー	遊園地及び温泉 旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等	348,709	預り敷金及び保証金	315,243
				不動産管理委託報酬等	2,000	前受金 前払費用	63,921 374
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾー ツ株式会社	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等	994,027	預り敷金及び保証金	915,173
				不動産管理委託報酬等	13,000	前受金 前払費用	183,097 2,431
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	借入金の借入	362,218	短期借入金	362,218
				借入金の返済	381,648	1年内返済予定の長期借入金 長期借入金	741,726 710,647
				支払利息	6,630	未払利息	1,018
				融資手数料の支払い	724	-	-
				一般事務委託手数料	11,876	未払金	1,478

(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) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所 有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語 株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
				不動産の賃借等	89	前受金 差入敷金及び保証金 前払費用	45 89 15
利害関係人等	株式会社レオマ ユニティー	遊園地及び温泉 旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等	348,709	預り敷金及び保証金	314,992
				不動産管理委託報酬等	2,000	前受金 前払費用	63,400 374
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾー ツ株式会社	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等	994,142	預り敷金及び保証金	915,173
				不動産管理委託報酬等	13,000	前受金 前払費用	181,885 2,431
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	借入金の借入	360,272	短期借入金	358,327
				借入金の返済	377,757	1年内返済予定の長期借入金 長期借入金	733,957 702,878
				支払利息	7,102	未払利息	1,261
				融資手数料の支払い	1,441	-	-
				一般事務委託手数料	11,486	未払金	1,475

(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) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期（ご参考） 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当 期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
1口当たり純資産額	89,622円	89,320円
1口当たり当期純利益	1,951円	1,667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（ご参考） 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当 期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
当期純利益（千円）	459,331	392,536
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）	459,331	392,536
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]

前期（ご参考）（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

本投資法人は、以下の資産を2022年1月13日付で譲渡しました。

譲渡資産の名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
譲渡価格	1,640百万円
契約日	2022年1月7日
譲渡日	2022年1月13日
譲渡先	譲渡先から承諾を得られていないため非開示
損益に及ぼす影響	第12期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）において、不動産等売却益約11百万円を計上する予定です。

[収益認識に関する注記]

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

対象となる収益がないため、記載を省略しています。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（ご参考）（自 2020年12月1日 至 2021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

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6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	4,236

(単位：千円)

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、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及びPCBを含有する物品の撤去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 2021年6月1日 至 2021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

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6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	4,236

(単位：千円)

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、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及びPCBを含有する物品の撤去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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	(単位:円)	
	前期 (ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5月31日	当 期 自 2021年 6月 1 日 至 2021年11月30日
I 当期末処分利益	459,464,668	392,604,088
II 利益超過分配金加算額	4,236,246	4,236,246
うち一時差異等調整引当額	4,236,246	4,236,246
III 分配金の額	463,633,590	396,795,042
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,970)	(1,686)
うち利益分配金	459,397,344	392,558,796
(うち1口当たり利益分配金)	(1,952)	(1,668)
うち一時差異等調整引当額	4,236,246	4,236,246
(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))	(18)	(18)
IV 次期繰越利益	67,324	45,292
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、1,970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1,952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4,236,246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18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、1,686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1,668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4,236,246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18円としました。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

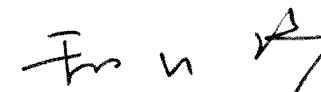
2022年 1月30日

大江戸温泉リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

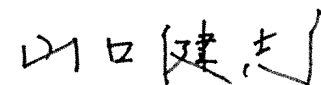
東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士



監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の2021年6月1日から2021年11月30日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書 (資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。) について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当 期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	460,266	393,492
減価償却費	450,030	452,782
融資関連費用	82,956	102,177
受取利息	△11	△10
支払利息	50,927	56,914
営業未払金の増減額 (△は減少)	△44,552	41,360
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△150	△14,058
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,020	△48,998
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,125	1,125
未払金の増減額 (△は減少)	1,044	5,128
前受金の増減額 (△は減少)	652	△1,733
その他	35	3,574
小計	1,001,303	991,754
利息の受取額	11	10
利息の支払額	△51,635	△56,007
法人税等の支払額	△942	△934
営業活動によるキャッシュ・フロー	948,736	934,823
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△165,385	△103,970
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△251
投資活動によるキャッシュ・フロー	△165,385	△104,222
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,713,545	7,279,477
短期借入金の返済による支出	△25,420	△5,224,520
長期借入金の返済による支出	△3,891,230	△2,302,890
分配金の支払額	△469,752	△463,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	△672,857	△711,566
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	110,493	119,034
現金及び現金同等物の期首残高	920,767	1,031,260
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,031,260	※1 1,150,295

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

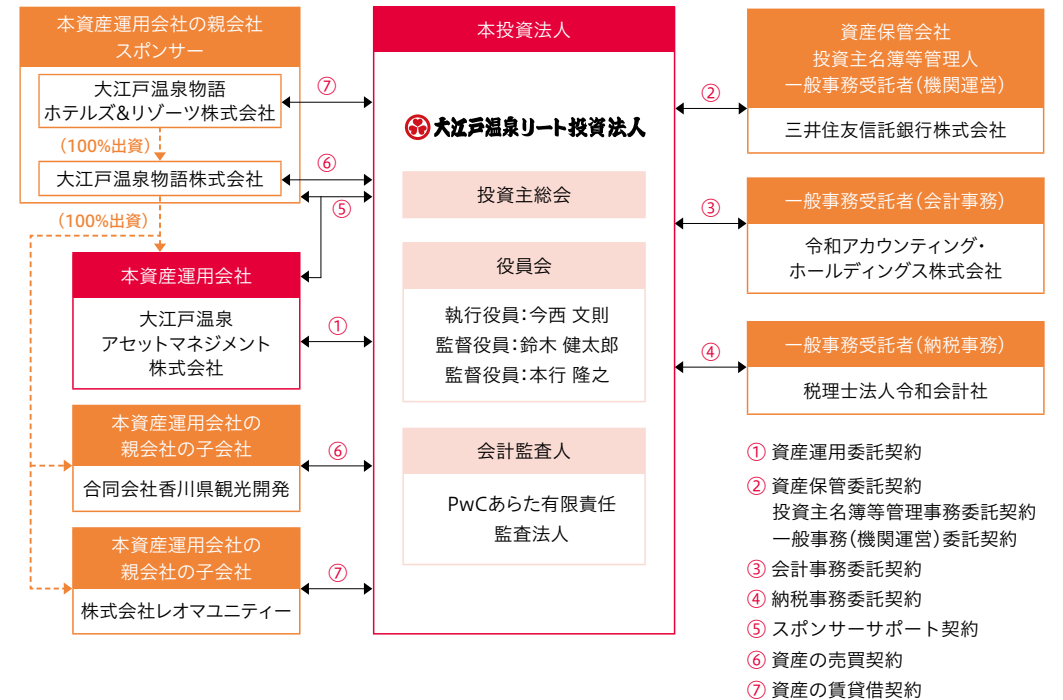
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
現金及び預金	2,356,485	2,475,520
使途制限付預金 (注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	1,031,260	1,150,295

(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。

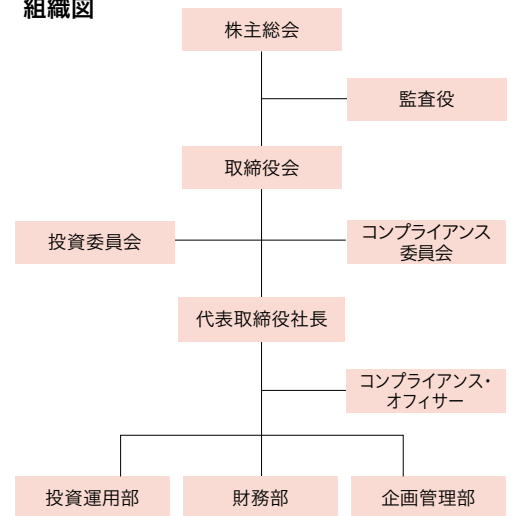
投資法人の仕組み



資産運用会社について

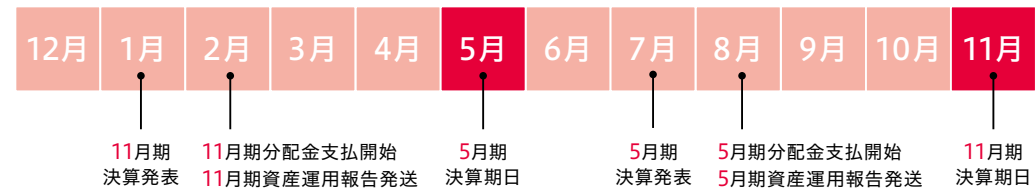
商号	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 (英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)
設立	2015年4月24日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
資本金	50百万円
株主	大江戸温泉物語株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 今西 文則 取締役 近藤 郁雄 取締役(非常勤) 佐藤 幸夫 監査役(非常勤) 佐渡 功
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
お問い合わせ	03-6262-5456(IR専用)

組織図



投資主インフォメーション

スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	投資主名簿等管理人および特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同議決権行使投資主確定日	規約第36条に定める日	同連絡先(郵便物受付・電話照会)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)		
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (証券コード: 3472)		

分配金のお受け取りについて

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

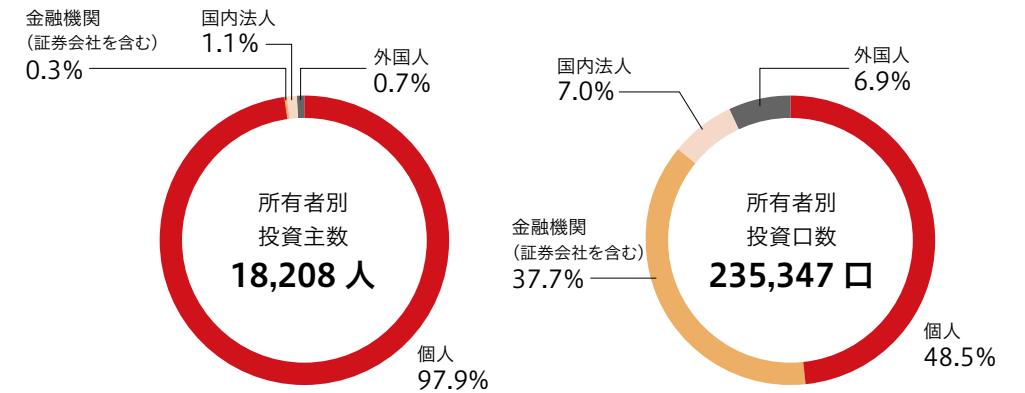
住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に登録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡ください。

分配金の除斥期間経過後の取り扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第27条の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。したがって、本投資法人の第5期(2018年11月期)の分配金につきましては、支払開始日である2019年2月15日から満3年を経過する2022年2月15日に除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社の営業時間内となり、同社の休業日にはお受け取り手続きができませんので、お早めにお手続きいただきますようお願いいたします。また、第6期(2019年5月期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたしますのでご注意ください。

投資主構成 (2021年11月30日現在)



※各比率は小数第2位を四捨五入しており、合計しても100%にならない場合があります。

投資口価格の推移 (終値ベース)



— 東証REIT指数(左軸) — 本投資法人投資口価格(左軸) ■ 出来高(右軸)

※「東証REIT指数」は、上場日(2016年8月31日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

優待利用条件等の一部変更および優待廃止についてのお知らせ

この度、偽造品と疑われる利用券の使用が多数確認されたことなどから、1回のご宿泊につき1名様当たりの利用枚数の上限を変更させていただくこととなりました。

- ・第9期(2020年11月期): 上限4枚まで(ご利用期限2022年2月)
- ・第10期(2021年5月期): 上限2枚まで(ご利用期限2022年8月)

また、このような犯罪の防止に加え、投資主の皆様への公平な利益還元観点から、第11期(2021年11月期)より投資主優待制度を廃止することといたしました。何卒ご理解を賜りますようお願いいたします。



詳しくはこちらのQRコードからご覧ください。

新型コロナウイルス感染症対策映像

本投資法人では、お客様に安心安全に施設をご利用いただき、楽しい時間をお過ごしいただくため、いち早く新型コロナウイルス感染症対策に取り組んでまいりました。新型コロナウイルス感染症対策映像はこちらのQRコードから、ご覧いただけます。



新型コロナウイルス感染症対策映像はこちらのQRコードから、ご覧いただけます。



個人投資家向けウェブサイトのご紹介

個人投資家の皆様により本投資法人を理解していただけますよう、ウェブサイトでもさまざまな情報を発信しております。

<https://oom-reit.com/ja/individual/individual.html>



大江戸温泉リート解体新書
本投資法人を4つの巻を通じてわかりやすくご紹介いたします。

- ① 温泉・温浴関連施設が軸
- ② ユニークな投資対象
- ③ 投資先としての特長
- ④ トップメッセージ



個人投資家の皆様へ



大江戸温泉PICK UP

過去の資産運用報告でもご紹介した施設めぐりをご覧いただけます。

