

第
一
期
資
産
運
用
報
告

大江戸温泉リート投資法人

自 平成28年3月29日 至 平成28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

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

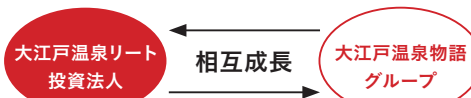
 大江戸温泉

私たちは 地域の活性化と 温泉文化の大衆化に 貢献します。

よく「ホテル系リートでしょう」といわれますが、そうではありません。私たちは、日本初の温泉・浴場関連施設特化型リートを手がけています。そこには、とても強いこだわりがあります。なぜなら、温泉は大切な日本の文化の一つだと捉えているからです。

私たちは「温泉に入ること」を非日常ではなく、日常の延長にある身近なものとして、たくさんの方々に楽しんでもらいたいと考えています。それが地域の活性化や、温泉文化の大衆化につながり、投資主の皆様の価値向上にもつながる——そう強く信じています。リートの中に「温泉」という新しいセクターを立ち上げ、確立する気概で取り組み、成長に向けて私たちは邁進していきます。

- 優先的な物件供給による資産規模の拡大
- 安定賃料収入の長期的な確保



- 運営基盤の長期的な確保
- 物件売却資金活用による運営規模の拡大



目次

- 大江戸温泉リートの差別化戦略……2
- トップインタビュー……6
- マーケットポテンシャル……10
- 決算ハイライト……12
- ポートフォリオハイライト……13
- ポートフォリオ一覧……14
- 資産運用報告……24
- 貸借対照表……42
- 損益計算書……44
- 投資主資本等変動計算書……45
- 注記表……46
- 金銭の分配に係る計算……54
- 監査報告書……55
- キャッシュ・フロー計算書(参考情報)……56
- 温泉の豆知識……58
- 投資法人および資産運用会社の概要……60
- 投資主インフォメーション……61

本投資法人の営業期間は、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。ただし、第1期営業期間は、本投資法人の設立日である平成28年3月29日から平成28年11月30日までです。なお、第1期の実質的な営業期間は、資産取得日である平成28年9月1日から平成28年11月30日までとなります。

大江戸温泉リゾートの 差別化戦略

成長の秘訣は

「大江戸モデル」にあり。

大江戸モデル

其の一

独自のエンターテインメント性

「大江戸モデル」では、今までなかった温泉の過ごし方にチャレンジしています。すばらしい眺望の温泉、旬の食材たっぷりのバイキング料理や楽しい観劇、訪れる方にワクワクしてもらい、ワイワイと賑やかに楽しめる取り組みが満載です。



Before



眺望を重視した こだわりの温泉！



ただ、お湯につかるのではなく、前面に広がる美しい景色を楽しむため、私たちはもともと眺望の良い客室や宴会場だったスペースをお風呂に改装するなど、大胆に取り組んでいます。

80品目以上のバイキング！

定番のバイキングメニューに加え、それぞれの施設限定で、郷土料理や名産品を使ったメニューをご用意。さらに、少量に小分けし多くの料理を味わったり、オープンキッチンでの調理の様子を目で見て楽しむなど、老若男女がワイワイと楽しめるバイキングだからこその醍醐味を提供します。



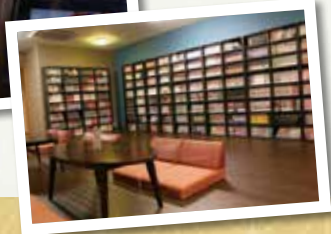
ステージ会場・ 大衆演劇場や寄席も保有！

大江戸温泉物語グループの施設では、お客様に楽しんでいただけるさまざまなエンターテインメントをご用意しています。大衆演劇や専任歌手によるコンサートを上演し、楽しい時間を提供。多くのファンに支持され、リピーターの増加にもつながっています。



ほかにもお客様を楽しませる 工夫がたくさん！

そのほかにも、お楽しみが満載！温泉卓球はもちろん、カラオケや豊富に取り揃えたコミックをゆっくり楽しんでいただける「まんがコーナー」など、日常の延長でワクワク感を味わえます。さらに、自分好みの浴衣を選べるのも、オリジナルサービスの一つです。



詳しく
知りたい！

大江戸モデル
其の二

チェーンオペレーションという強み

「大江戸モデル」では、温泉旅館経営にチェーンオペレーションを導入。施設運営の合理化・効率化を図ることで、温泉入浴、食事、館内エンターテインメントなど、高品質のサービスをお手頃な価格で提供しています。

お客様を運んでくる、大都市圏からの良好なアクセス!

地方の有名温泉地に多く立地している大江戸温泉物語。ただし、地方といっても大都市圏から2~3時間でアクセスできるエリアに限定し、都市部からの集客を確保しています。大都市圏と施設を結ぶ安価な直行バスなど、お客様にとって安全で便利なサービスも展開しています。



自社チャネル経由の集客

私たちは、予約センターや自社ウェブサイトなどを通じたダイレクトマーケティングを展開。本部が主導となり、さまざまなデータから得た分析結果をもとに、最適な集客施策を実施しています。



会員登録はこちら

リピーターを増やす!
「いいふる会員」の獲得

大江戸温泉物語グループの会員システム「いいふる会員」。全国に広がる大江戸温泉物語の温泉宿・温浴施設をお得にご利用いただけるのはもちろん、最新のいいふる情報までゲットできます。すでに会員数は150万人を突破、リピーターの拡大につながっています。

効率的な
オペレーションの導入

大江戸温泉物語グループの施設では、スタッフを部門別でなく、ワークスケジュールにもとづき配置します。例えば、チェックイン時にはフロントにいたスタッフが、夕食時にはバイキング会場でサービスを行う等、生産性の高いオペレーションを実現しています。また、オペレーションのマニュアル化、標準化、単純化を徹底し、サービスのバラつきを防ぐ教育も行っています。



「大江戸モデル」の狙い

安定した
温泉需要



大江戸
モデル

高収益・安定稼働の
温泉・温浴関連施設への転換

チェーンオペレーション、にぎわいの空間づくりなど、私たち独自の「大江戸モデル」を、今後取得する温泉施設にも導入・展開することで、さらなる収益性の改善を図っていきます。

■大江戸モデルの導入による業務改善イメージ図



※ ▲は増加、▲は減少を表しています。

トップインタビュー



大江戸温泉リート投資法人
執行役員
今西 文則



大江戸温泉物語グループの
ビジネスモデルを活用し
カジュアルでリピート性に優れた
新しいタイプの
温泉・温浴施設を中心として
温泉リートセクターの
確立を目指します。

Q まず、大江戸温泉リート投資法人の設立の意義と背景を教えてください。

A 日本文化に根づき、安定的収益が見込めるため温泉リートを立ち上げました。

大江戸温泉物語グループは、温泉宿泊施設の再生事業を通じ、高稼働で安定収益が見込めるようになった施設を中心に組み込んだ投資法人を組成することで、「リート市場に新たなアセットクラス^{※1}を提供し、同時にグループの成長戦略をさらに推進するべく、大江戸温泉リート投資法人を設立しました。成熟した日本の金融市場において、利回り商品としての安定性を日本国内の安定した内需で支える新しいアセットクラスが必要であると感じており、温泉リートの組成は社会的意義が高く、かつ魅力ある事業だと考えています。

温泉は日本人にとって馴染み深い文化ですが、近年では、地方の老舗温泉旅館が廃業する一方、都市部では日帰り温浴施設が続々と登場しています。大江戸温泉物語グループは、このような市場や消費者ニーズの変化を背景

に、有名温泉地の施設を手頃な価格設定や便利なアクセスで気軽にご利用いただける、つまり温泉文化を大衆化させることによって、お客様の支持を獲得してきました。

私たち大江戸温泉リート投資法人は、「モノ」消費から「コト」消費へと変わりゆく状況のもと、多数のお客様に気軽に利用していただくことで安定的な顧客層を有し、時代のニーズに適合した温泉・温浴関連施設を中心的に投資する新しいタイプの投資法人です。高齢化社会の進展によりシニア層の拡大も見込まれ、さらにはインバウンドによる需要も増加していく中で、よりカジュアルな施設への志向も高まるのではないかと考えています。そうした潜在的な可能性により、将来にわたって安定的な収益を期待できると確信しています。

今後も、「大江戸モデル」に代表される、安定かつ高収益オペレーションが導入された温泉・温浴関連施設へ重点投資を行うことで、そのメリットを投資主の皆様へ還元していきたいと考えています。

^{※1} 同じようなリターンやリスクの特性を持つ投資対象となる資産の種類のこと。

Q ホテル系リートとの違いは何でしょうか。

A 現時点では宿泊設備を伴う温泉施設を中心に保有していますが、さまざまな業態の温泉・温浴関連施設が投資対象であるという点です。また、リピート利用を中心とし、温浴自体を主要な目的とする温泉需要は、周辺観光やビジネスなどを目的とした宿泊需要とは必ずしも同じではありません。

もちろん、ホテル系リートとの類似性はあるものの、顧客層や事業スタンスという点では大きく異なっています。温泉は、基本的には内需に支えられています。私たちはシニア層やファミリー層をターゲットと位置づけ、気軽にリピートでき、にぎやかに過ごしたり、温浴によるさまざまな効用をもたらしたりする施設への投資をテーマとしています。一方、ホテル系リートに多く組み込まれている観光やビジネス需要を中心とした宿泊施設はインバウンドや景気の影響を受けやすく、安定していない側面があります。本投資法人では「安定的分配金」が重要なアピールポイントであり、底堅い温泉需要はこの安定性を担保するものです。ここが、外的要因に影響されやすいホテル系リートとは異なる点です。温泉リートという新しいセクターを確立することで、基本理念である地域の活性化と温泉文化の大衆化に貢献し、投資主の皆様とその果実を分かち合うこと、これが私たちの目指す姿なのです。

Q 大江戸温泉物語グループとのシナジーについてお聞かせください。

また、同グループ以外からの物件の取得についてもあわせて教えてください。

A 宿泊施設に限らず、「大江戸モデル」もしくは同等の運営モデルを確立している優良な物件をスポンサー以外から取得することも検討しています。

都市部の日帰り温浴施設などが人気を呼ぶ一方で、有名温泉地のホテルがともすれば気軽に利用できないような

高価格帯であるなど、消費者の価値観の変化に対応したコンテンツを提供しきれていないのではないのでしょうか。大江戸温泉物語グループは、温泉に対する底堅いニーズを背景に、チェーンオペレーションを活用し、お手頃な価格設定に加え、エンターテインメント性も含まれた付加価値の高いサービスコンテンツ、都市部からのアクセスが良い立地などを提供することで、我が国の人口動態におけるボリュームゾーンであるシニア層やファミリー層をメイン顧客層とする新しいビジネスモデルを確立しました。私たちは、これを「大江戸モデル」と呼び、同モデルが導入された物件を中心に取得していくことによって、資産規模の拡大に努めていきたいと考えています。

また、特に近年、後継者問題や資金難に伴い、既存の温泉ホテルなどから大江戸温泉物語グループへの売却案件の持ち込み数が増加しており、今後、本投資法人による取得・検討が可能な潜在的パイプラインも着実に拡大しつつあります。

私たちの目標として、3年後に少なくとも資産規模700億円、5年後には1,000億円以上を掲げており、これを実現するためには、新規物件の取得による外部成長が重要なカギとなります。優良なオペレーターが運営する温泉・温浴関連施設、例えば、都市部の日帰り温浴施設なども私たち独自のネットワークで積極的に取得していく考えです。その際、1口当たり分配金の希薄化を招くことなく、投資主価値の向上につなげていく方針です。

Q 再生物件に対する懸念を持つ投資主もおられますが、内部成長における安定性・ポテンシャルについてはどのようにお考えでしょうか。

A テナントでもあるスポンサーとの賃貸借契約において、設備投資への支出を最小限にする仕組みとともに、固定賃料による安定収益基盤を確立しています。

ホテルや旅館の再生物件が中心だと築年数の経過したものが多く、との懸念をよく耳にします。確かに、私たちの保有物件の平均築年数は当期末時点で約31年となっています。しかし、旅館や温浴施設の特長として、老朽化したら必ずしも全館建て替えということではなく、増改築を進めなが



ら営業を継続し、建物全体の寿命を延ばしていくことが可能です。多くの地方の温泉旅館は敷地面積が広く、建ぺい率にも余裕があるため、施設を増床し、その後古くなった部分を閉館することによって、全体の収益は下げずに耐用年数を延長していくわけです。また、当期にスポンサーから取得した物件については、そもそも土地および建物の躯体部分と基幹的な設備のみを本投資法人が取得しており、営業上必要なさまざまな設備などはテナントであるスポンサーの保有としています。そのため、こうした営業上必要な設備などの修繕や更新投資などはテナントが負担することになります。さらに、賃貸借契約において、本投資法人が所有する建物躯体や基幹設備についても、日常的な修繕費はテナント負担となっており、本投資法人は建物躯体や基幹設備の更新投資や追加投資などのみを負担すればよい仕組みとなっています。加えて、賃料は第一賃料と第二賃料で構成され、メインの第一賃料はその約90%を固定賃料とするなど、安定性を重視しており、第二賃料は固定資産税や保険料など本来は本投資法人が負担すべき不動産関連費用相当額をパススルーの形で収受し、収益基盤を確実なものとしています。また同時に、アップサイドとしてはテナントの業績伸長による変動賃料の増加の期待や、高稼働率を背景とした増室や施設への追加投資など、賃料収入増加のためのバリュアップ投資についても積極的に実施していく計画です。こうした事業展開により、収益および分配金の安定化を図るとともに、資産価値の向上を通じて、投資主価値の拡大を目指していきます。

Q 最後に、初めて終えた当期についての評価も含め、投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

A 当期は実質3カ月の運用期間でしたが、順調に推移したと評価しています。次期以降についても安定したテナントの業績を背景に投資主の皆様への安定分配を確固たるものとするため、邁進していきます。

当期は、ポートフォリオ全体としては順調に推移し、重要指標であるRevPAR^{※2}なども毎月開示させていただいているように、評価できる業績だと認識しています。さらに、第2期および第3期の分配金も安定的に配当できる見通しです。

私たちのビジネスモデルは、安定した収益構造や、変動しやすい外部環境の影響を受けにくい内需に支えられているため、安定的な分配金を提供できることを特長としており、投資主の皆様のご期待にお応えできるものと考えています。また、多数お問い合わせをいただいている投資主優待制度の導入につきましても、スポンサーと協議を重ねており、前向きに検討している状況です。

私たちは今後も、温泉リートの特性を市場に浸透させていくための努力を続けながら、新しいセクターとしての確立を目指すことで、より存在感のある投資法人として物件数および資産規模の拡大に努めていきます。そして、投資主の皆様への応援を支えに持続的な成長を図ってまいりますので、変わらぬご支援をお願い申し上げます。

※2 RevPAR (Revenue per Available Room)：販売可能客室1室当たり宿泊売上のこと。

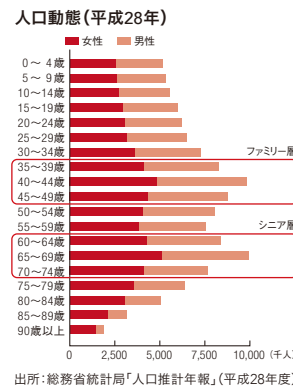
温泉マーケットが

HOTな3つの理由

1 平日はシニア、休日はファミリーが熱い！

日本文化に根づいた温泉は、依然として幅広い層に人気があり、特に平日はシニア層、休日はファミリー層からのニーズが高く、堅実な市場を形成しています。

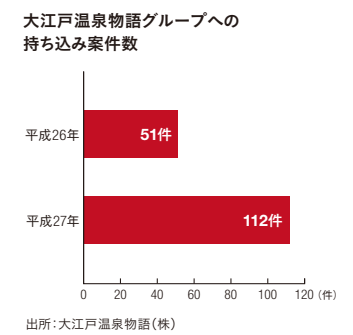
温泉事業を人口ピラミッドから見ると、ボリュームゾーンとなるシニア層は比較的時間に余裕があるため、平日に施設に訪れることが多く、35～49歳のいわゆる団塊ジュニアと呼ばれるファミリー層は、週末に家族で利用するケースが高まっています。本投資法人は、これらの年齢層をターゲットとしていくことで着実な成長が期待できます。言い換えれば“温泉の大衆化”という理念実現のためには、これらのボリュームゾーンへの価値訴求こそが、成長への重要なカギを握っているといえます。



3 温泉施設売却の増加！?

温泉旅館産業を取り巻く環境は、年々厳しくなっています。社員旅行などの大人数からグループ旅行などの少人数での旅行形態への変化などがその要因ですが、だからこそ今、ビジネスモデルの転換が求められているのです。

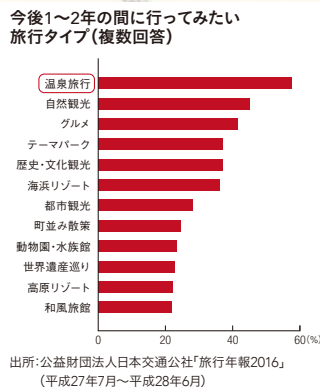
全国には約1万3,000軒の温泉宿泊施設があるといわれていますが、客足減少に加え、後継者問題や老朽化による競争力低下などのさまざまな理由から、廃業に踏み切る施設が増えてきています。この結果、大江戸温泉物語グループへの物件売却の打診も増加傾向にあり、「大江戸モデル」の幅広い展開を目指す私たちにとって大きなチャンスとなっています。もともと温泉が大好きな日本人、そのニーズを的確に捉えることで、本投資法人が大きく成長する可能性はとて高くなっているのです。



2 「モノ」消費から「コト」消費への流れに 대응する大江戸モデル

ある調査では、行ってみたい旅行タイプとして、温泉旅行をはじめ、自然観光、グルメ、テーマパークと体験型の「コト」消費が重視され、また多様化していることがわかります。

これまでは「温泉につかる」という目的だけで旅館にお越しいただけましたが、多様化する「コト」消費において、温泉だけでは事足りません。お手頃な価格で、温泉を軸として独自のエンターテインメント性を提供できる「大江戸モデル」こそがニーズを満たすと期待されています。今後1～2年の間に行ってみたい旅行タイプ調査を見ても、「温泉旅行」が筆頭にあり、そのほかにも「グルメ」「テーマパーク」「和風旅館」など、「大江戸モデル」が得意とする要素が含まれていることがわかります。



column インバウンドってどうなの？

私たちは、訪日外国人旅行、いわゆるインバウンドの増減による影響はあまり受けません。なぜなら、「大江戸モデル」がターゲットとしているのはあくまで日本のシニア層・ファミリー層であり、外部環境に左右されづらい安定した需要に支えられているからです。ただし、インバウンドも「モノ」から「コト」へ消費は移行していくと考えられ、中長期的には私たちの成長に寄与するものと考えています。



決算ハイライト

本投資法人は平成28年8月31日に上場、翌9月1日に温泉・温浴関連施設9物件(取得価格合計268億円)を取得し、運用を開始しました。取得物件は高い客室稼働率で安定推移し、全物件において宿泊施設の売上高の期中累計が前年同期を上回りました。また、当期末のポートフォリオ全体の含み益は、上場時の鑑定評価額と比較して4.7億円増加の7.8億円となり、その結果、当期の業績は下記のとおりとなりました。今後も引き続き、中長期的に安定した分配金を確保できるよう、日々の運営に努めていきます。

| | 第1期 (平成28年11月期) | 第2期 (平成29年5月期) 予想 | 第3期 (平成29年11月期) 予想 |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| 営業収益 | 507百万円 | 1,018百万円 | 1,021百万円 |
| 営業利益 | 266百万円 | 546百万円 | 513百万円 |
| 経常利益 | 67百万円 | 442百万円 | 414百万円 |
| 当期純利益 | 65百万円 | 441百万円 | 413百万円 |
| 1口当たり分配金 (うち1口当たり利益超過分配金) | 376円 (3円) | 2,514円 (6円) | 2,353円 (6円) |

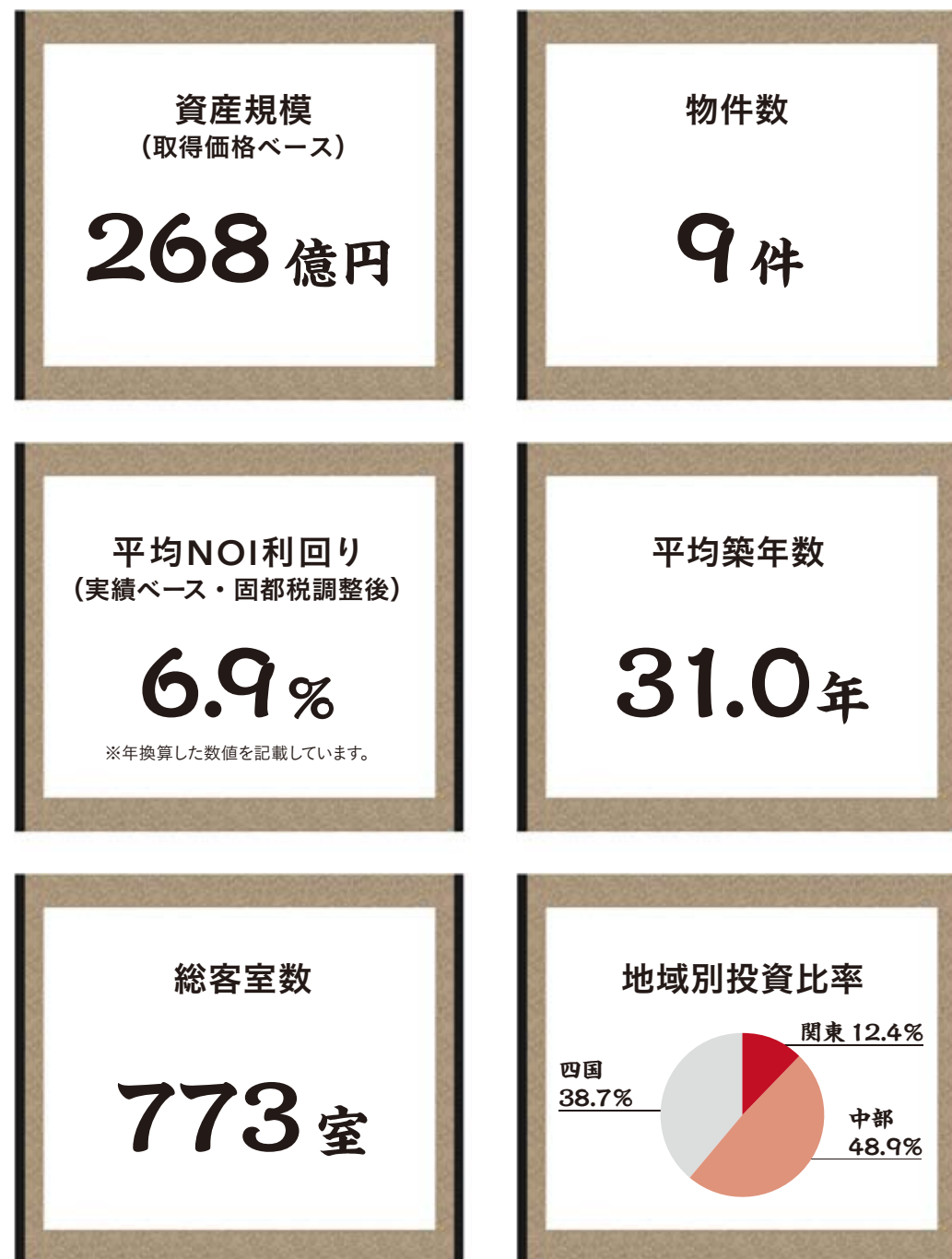
(注1) 第1期の営業期間は本投資法人の設立日である平成28年3月29日から平成28年11月30日までですが、実質的な営業期間は、資産取得日である平成28年9月1日から平成28年11月30日までの91日間です。

(注2) 各数値については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

分配金について

本投資法人は、平成29年1月24日開催の役員会において、第1期(平成28年11月期)の分配金に関し、通常の「利益分配金」として1口当たり373円、「一時差異等調整引当額」として1口当たり3円をお支払いすることを決議し、平成29年2月15日より分配金のお支払いを開始させていただきます。今回の分配金のうち、上記「一時差異等調整引当額」は「利益超過分配金」に該当しますが、税務上の「資本の払戻し」に該当するものではなく、あくまで「一時差異等調整引当額」は税務上の「利益分配金」と同じ配当所得扱いとなりますので、上記1口当たり「利益分配金」373円と1口当たり「一時差異等調整引当額」3円を合わせた376円全額が税務上の配当所得となります。ご不明な点につきましては、最寄りの税務署または税理士などにご確認ください。

ポートフォリオハイライト (平成28年11月30日現在)



ポートフォリオ一覧 (平成28年11月30日現在)



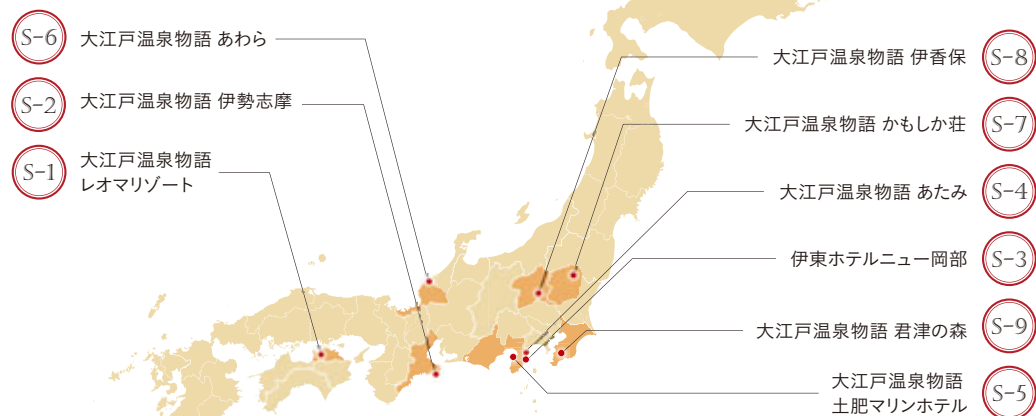
S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート
(ホテルレオマの森) (ニューレオマワールド)



S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



S-3 伊東ホテルニュー岡部



S-4 大江戸温泉物語 あたみ



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



S-6 大江戸温泉物語 あわら



S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘

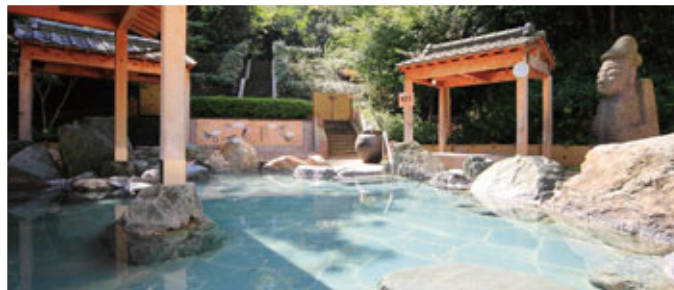


S-8 大江戸温泉物語 伊香保



S-9 大江戸温泉物語 君津の森

香川県
S-1



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

大江戸温泉物語 レオマリゾート

本施設はホテルレオマの森、ニューレオマワールドの2つによって構成されています。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ことで、当該施設とあわせて周遊観光やレジャーを楽しむこともできます。ホテルレオマの森は高台の瀬戸内海を見下ろす位置にあり、客室から周辺市街地および瀬戸内海・飯野山(讃岐富士)の景観を得られます。また、ニューレオマワールドのパークエリアでは、複数のライドアトラクションやイベントなどが充実しています。また、オリエンタルトリップエリアでは、アジアの遺跡建造物が再現されるほか、夜には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。



京阪神エリアから車または電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

●宿泊予約客に対しては、近畿圏、中国圏の主要都市(大阪、神戸、姫路、岡山、広島など)とホテル間に1日1往復のバスを1人につき1,000円で運行<公共交通機関>

●高松琴平電鉄平線「岡田」駅から車で約5分
※「岡田」駅から無料送迎バス(注)を運行

(注)送迎バスについては、第1期(平成28年11月30日)現在の情報であり、現時点での運行状況とは異なる場合があります。以下同じです。

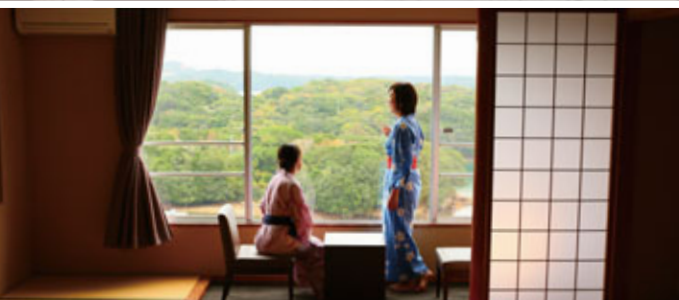
取得価格 **10,379** 百万円

客室数 **241** 室

客室稼働率 **90.9%**



三重県
S-2



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

大江戸温泉物語 伊勢志摩

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、伊勢神宮やリアス式海岸に臨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が楽しめます。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、テナントが保有する栈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、ほかとの差別化を図っています。



名古屋圏から車で約3時間、
電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

- <公共交通機関>
- 名古屋から近鉄特急利用で最寄りの「鵜方」駅まで約2時間半、大阪から約3時間
 - 近鉄志摩線「鵜方」駅から車で約20分
 - ※「鵜方」駅から無料送迎バスを運行
- <自動車>
- 伊勢自動車道「玉城IC」から約1時間

取得価格 **3,656** 百万円

客室数 **83** 室

客室稼働率 **97.6%**



静岡県
S-3



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

伊東ホテルニュー岡部

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、シニア層の顧客にはなじ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がオペレーションすることで、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、眺望が良好で、遠く相模湾が一望できます。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。



首都圏から車で約2時間半、
電車・バスなどの公共交通機関で約2時間

- <公共交通機関>
- JR伊東線および伊豆急行線「伊東」駅から車で約5分
 - ※「伊東」駅から無料送迎バスを運行
- <自動車>
- 東名高速道路「厚木IC」から約1時間

取得価格 **2,657** 百万円

客室数 **73** 室[※]

客室稼働率 **90.3%**

※本投資法人が所有している相模亭の客室数を記載しています。

静岡県

S-4



都心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

大江戸温泉物語 あたま

熱海市は、伊豆半島の付け根に位置し、「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。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、「熱海海上花火大会」を正面から観賞することができます。また、高稼働を背景に立体駐車場部分を客室にリニューアルすることで、受け入れ態勢を強化しました。温泉施設としては、大浴場に加え、海の見える露天風呂を備えています。



東京から新幹線で約50分、
車で約2時間

- <公共交通機関>
- JR東海道新幹線およびJR東海道本線「熱海」駅から徒歩約7分
 - <自動車>
 - 東名高速道路「厚木IC」から約1時間

取得価格 **2,997** 百万円

客室数 **76** 室

客室稼働率 **96.4%**

静岡県

S-5



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

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

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。



首都圏から車で約3時間、
電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

- <公共交通機関>
- 清水港から駿河湾フェリーで約1時間
 - 伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅から車で約1時間
 - ※JR東海道本線「三島」駅から無料送迎バスを運行
 - <自動車>
 - 東名高速道路「沼津IC」から約1時間半

取得価格 **1,910** 百万円

客室数 **64** 室

客室稼働率 **81.5%**

福井県
S-6



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

大江戸温泉物語 あわら

あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、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、明治17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、日帰り利用やランチビジネスにつながっています。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。



京阪神エリアから車で約3時間半、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

- <公共交通機関>
- JR北陸本線「芦原温泉」駅から車で約15分、えちぜん鉄道三国芦原線「あわら湯のまち」駅から徒歩約15分
 - ※JR「名古屋」駅、JR「大津」駅から無料送迎バス^(注)、JR「大阪」駅から有料送迎バスを運行
- <自動車>
- 北陸自動車道「金津IC」から約10分

(注)無料送迎バスのご利用は、原則として平日に限ります。また、ゴールデンウィークなどの長期休暇期間には、運休される可能性があります。

| | |
|-------|-----------|
| 取得価格 | 1,901 百万円 |
| 客室数 | 95 室 |
| 客室稼働率 | 87.2% |

栃木県
S-7



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

大江戸温泉物語 かもしか荘

塩原温泉郷は、開湯より約1,200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、重厚感ある造りとなっています。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」があるなど、館名さながらに「野生のかもしか」が時折敷地内に迷いこんでくる、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。



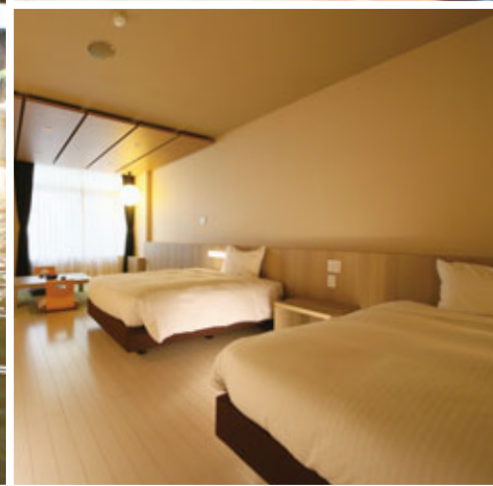
首都圏から車で約2時間半、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間

- <公共交通機関>
- JR東北新幹線「那須塩原」駅から車で約40分
 - ※JR「宇都宮」駅から無料送迎バス^(注)を運行
- <自動車>
- 東北自動車道「西那須野塩原IC」から約20分
- (注)無料送迎バスのご利用は、原則として平日に限ります。また、ゴールデンウィークなどの長期休暇期間には、運休される可能性があります。

| | |
|-------|-----------|
| 取得価格 | 1,222 百万円 |
| 客室数 | 60 室 |
| 客室稼働率 | 90.9% |

群馬県

S-8



千葉県

S-9



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

大江戸温泉物語 伊香保

「伊香保」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、伊香保においては唯一となる「釜風呂」が設置されています。



首都圏から車で約2時間、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間

- <公共交通機関>
- JR上越線、吾妻線「渋川」駅から車で約30分
- <自動車>
- 関越自動車道「渋川伊香保IC」から約20分

取得価格 1,299 百万円

客室数 40 室

客室稼働率 98.8%

東京湾アクアラインなどにより、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

大江戸温泉物語 君津の森

「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、日帰り入浴客も多く、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顧客も多い施設です。



東京都内から、東京湾アクアラインの利用により約1時間半

- <公共交通機関>
- JR内房線「君津」駅から車で約30分
- ※JR「君津」駅から無料送迎バスを運行
- <自動車>
- 館山自動車道「君津IC」から約16分

取得価格 819 百万円

客室数 41 室

客室稼働率 96.9%

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1期 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 | |
|---------------------------------|----------------------------------|---------|
| | 営業収益 | (百万円) |
| (うち不動産賃貸事業収益) | (百万円) | 507 |
| 営業費用 | (百万円) | 241 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | (百万円) | 140 |
| 営業利益 | (百万円) | 266 |
| 経常利益 | (百万円) | 67 |
| 当期純利益 | (百万円) | 65 |
| 総資産額 | (百万円) | 30,732 |
| (対前期比) | (%) | — |
| 純資産額 | (百万円) | 15,818 |
| (対前期比) | (%) | — |
| 有利子負債額 | (百万円) | 13,524 |
| 出資総額 | (百万円) | 15,752 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 176,200 |
| 1口当たり純資産額 | (円) | 89,775 |
| 1口当たり当期純利益(注4) | (円) | 974 |
| 分配総額 | (百万円) | 66 |
| 1口当たり分配金 | (円) | 376 |
| (うち1口当たり利益分配金) | (円) | 373 |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | (円) | 3 |
| 総資産経常利益率(注5) | (%) | 0.2 |
| (年換算値)(注6) | (%) | 0.9 |
| 自己資本利益率(注5) | (%) | 0.4 |
| (年換算値)(注6) | (%) | 1.7 |
| 期末自己資本比率(注5) | (%) | 51.5 |
| (対前期増減) | (%) | — |
| 配当性向(注5) | (%) | 99.8 |
| [その他参考情報] | | |
| 当期運用日数(注7) | (日) | 91 |
| 期末投資物件数 | (件) | 9 |
| 減価償却費 | (百万円) | 131 |
| 資本的支出額 | (百万円) | 12 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注5) | (百万円) | 498 |
| FFO(Funds from Operation)(注5) | (百万円) | 197 |
| 1口当たりFFO(注5) | (円) | 1,119 |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5) | (%) | 44.0 |

(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ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成28年3月29日)から平成28年11月末日までです。

(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満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(67,589口)で除することにより算定しています。なお、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月1日時点(期首とみなして、日数による加重平均投資口数(176,200口)により算出した1口当たり当期純利益は373円です。

(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 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年9月1日)時点の総資産額を使用しています。 |
| 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 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年9月1日)時点の純資産額を使用しています。 |
| 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 | 第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています(小数第1位未満を切り捨てています)。 分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷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 |

(注6) 第1期については実質的な運用日数91日(平成28年9月1日から平成28年11月30日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

(注7) 当期運用日数は、実質的な運用日数91日(平成28年9月1日から平成28年11月30日まで)を記載しています。

(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。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人とし、また、大江戸温泉物語株式会社(以下「大江戸温泉物語」といいます。))をスポンサーとして、平成28年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、平成28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、平成28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、平成28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(以下「J-REIT市場」といいます。))に上場しました(銘柄コード:3472)。

これらにより、当期末(平成28年11月30日)現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は176,200口となっています。

また、当期(平成28年11月期)においては、温泉・温浴関連施設(注1)9物件(取得価格(注2)の合計26,844百万円)を取得しました。

(注1)「温泉・温浴関連施設」とは、温泉施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。))及び温浴施設(その中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。))及びアミューズメントパークその他のレジャー施設(これらの複合用途を含みます。))等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。

(注2)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。))を百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済においては、中国における景気の減速に関する懸念を含む新興国経済の先行き不透明感や、英国のEU離脱決定後の不安定な環境が続いたことで、東証REIT指数はやや弱含んだものの、11月の米国大統領選挙でのトランプ氏勝利が確定した後は、米国の長期金利の上昇や、対ドルでの円安の動きの中、日経平均は上昇基調が強まる流れに転じ、J-REIT市場も直近では比較的堅調に推移しています。

また、環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、平成22年度以降、宿泊施設数において若干の減少が見られるものの、年度延べ宿泊利用人数については安定的に推移しており、温泉に対する需要が安定的に確保されています。

このような環境の中で、本投資法人においては、公募による新投資口発行による手取金及び借入金により、平成28年9月1日に温泉・温浴関連施設9物件(取得価格の合計26,844百万円)を取得し、運用を開始いたしました。当該施設の当期末現在におけ

る稼働率（注1）は100%であり、運用開始後の当期における運営実績は高い客室稼働率（注2）で推移し、全ての保有資産において期中累計が本投資法人の取得前の前年同期の実績を上回るRevPAR（注3）と売上高を維持しております。なお、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、上場に際して取得した前回鑑定比での鑑定キャップレートの低下及び減価償却による帳簿価格低下等の結果として、含み益は780百万円となりました。

（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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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（建物付属設備及び借地権を含みます。）

③ 資金調達概要

本投資法人は、平成28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）を実施し、平成28年8月31日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。これにより平成28年11月30日時点での出資総額は15,752百万円、発行済投資口の総口数は176,200口となりました。

また特定資産の取得及び関連諸費用に充当するため、平成28年9月1日付で13,580百万円の借入を行い、一部約定弁済（55百万円）を行った結果、平成28年11月30日時点での借入金残高は13,524百万円となり、LTVは44.0%となりました。

④ 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益507百万円、営業利益266百万円、経常利益67百万円、当期純利益65百万円となりました。

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373円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の分配を528,600円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を3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、376円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金3円）としました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（平成28年11月30日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 出資総額(千円) | | 発行済投資口の総口数(口) | | 備考 |
|------------|------|------------|------------|---------------|---------|------|
| | | 増加額 | 残高 | 増加口数 | 残高 | |
| 平成28年3月29日 | 私募設立 | 200,000 | 200,000 | 2,000 | 2,000 | (注1) |
| 平成28年8月30日 | 公募増資 | 15,552,576 | 15,752,576 | 174,200 | 176,200 | (注2) |

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格93,000円（発行価額89,280円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

【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J-REIT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1期 | |
|-------|--------------------------|--|
| | 自平成28年3月29日 至平成28年11月30日 | |
| 最高(円) | 90,500 | |
| 最低(円) | 74,300 | |

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所J-REIT市場に上場されたのは平成28年8月31日です。

(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、376円としております。

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373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528,600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3円としました。

| 期別 | 第1期 | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------|
| | 自平成28年3月29日 至平成28年11月30日 | |
| 当期末処分利益総額 | (千円) | 65,834 |
| 利益留保額 | (千円) | 111 |
| 金銭の分配金総額 | (千円) | 66,251 |
| (1口当たり分配金) | (円) | 376 |
| うち利益分配金総額 | (千円) | 65,722 |
| (1口当たり利益分配金) | (円) | 373 |
| うち出資払戻総額 | (千円) | 528 |
| (1口当たり出資払戻額) | (円) | 3 |
| 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) | 528 |
| (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) | 3 |
| 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

次期以降の我が国の経済については、昨年秋以来の円高の是正や原油価格の安定、日銀による金融緩和政策の継続もあって、当面の国内景気においては緩やかな回復傾向が続くものと期待されますが、一方海外においては依然として未知数の部分が多い米国のトランプ新大統領の政策、成長率鈍化が懸念される中国経済等、不透明感が続く予想され、個人消費の動向についても今後の経済政策の動きが注目される展開となっています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

このような環境の中にあつて、日本文化に根付いた温泉に対する需要は引き続き安定しており、また高齢化社会の進展だけでなく、政府が進める観光立国政策の進捗に伴うインバウンド増加による温泉需要拡大も期待され、本投資法人の保有施設の業績は引き続き安定した推移が見込まれます。

一方で、後継者問題や老朽化による競争力低下、改正耐震改修促進法に基づく耐震結果公表等の様々な理由から、廃業に踏み切る旅館や、ホテルの売却ケースが増えてきており、大江戸温泉物語グループへの持込み案件数の増加も見込まれています。

大江戸温泉物語グループの平成28年度の施設取得実績としては、平成28年5月に宮城県鳴子温泉に2施設、同年8月に長崎県長崎市の観光エリアと大分県別府温泉に各1施設、同年9月には静岡県熱海温泉に1施設と、合計5施設の温泉・温浴関連施設を取得しており、これらの温泉・温浴関連施設は、リノベーション等により再生されることにより、本投資法人の取得基準を充足することが期待されます(注)。

また、平成28年7月29日付で大江戸温泉物語株式会社との間で締結したスポンサーサポート契約を活用し、大江戸温泉物語グループが従来から保有運営する温泉・温浴関連施設に加えて、上記のような新規取得施設を中心に、継続的に取得する方針です。さらに、本投資法人は、本資産運用会社独自の取得チャンネルにより、高収益・安定稼働が見込まれる、大江戸温泉物語グループ以外の第三者が保有する施設の取得も検討する予定です。これにより、多様な温泉・温浴関連施設等の取得による資産クラスとしての流動性の向上を図ることができると本投資法人は考えています。

(注) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

b. 内部成長戦略

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、固定賃料部分に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同額の第二賃料を加えた賃料体系を採用しています(注2)。これにより、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が可能となります。なお、変動賃料は平成29年5月期より発生し、平成29年5月期の変動賃料は各施設に係る各賃貸借契約に定められた固定額となりますが、平成29年11月期以降については、保有施設の業績によって本投資法人が受領する変動賃料の額が減額し、又は一切発生しない可能性があります。

また、特に戦略的な資本的支出の実施については、温泉・温浴関連施設への付加価値創造ノウハウのある大江戸温泉物語グループと協働し、保有施設のバリューアップを図り、中長期的な賃料収入の安定・向上を目指します。例えば、大江戸温泉物語グループにおいては、集客力向上を図るべく、建物の用途変更や空敷地への増築による客室の増室、露天風呂や温泉・温浴関連施設の更新・増設等の設備更新を行っています。

(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。

(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。

c. 財務戦略

本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮した機動的なエクイティ・ファイナンスを検討いたします。また借入コスト、借入期間及び借入先の分散等の条件を総合的に勘案した安定的なデット・ファイナンスを検討するとともに、機動性を重視しつつも保守的なLTVコントロールを実施いたします。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

| 期別 | | 第1期 (平成28年11月30日) |
|------------|-------|----------------------|
| 発行可能投資口総口数 | (口) | 10,000,000 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 176,200 |
| 出資総額 | (百万円) | 15,752 |
| 投資主数 | (人) | 12,225 |

(2) 投資口に関する事項

平成28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(%) <small>(注)</small> |
|---------------------------|---------------|---|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 11,668 | 6.62 |
| 大江戸温泉物語株式会社 | 9,246 | 5.24 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 8,398 | 4.76 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 6,852 | 3.88 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 5,065 | 2.87 |
| 小長光 謙 | 2,200 | 1.24 |
| 株式会社SBI証券 | 1,450 | 0.82 |
| 全国共済水産業協同組合連合会 | 1,333 | 0.75 |
| 世界心道教 | 1,080 | 0.61 |
| 飛騨信用組合 | 1,000 | 0.56 |
| 青木信用金庫 | 1,000 | 0.56 |
| 一般社団法人清医会 | 1,000 | 0.56 |
| 合計 | 50,292 | 28.54 |

(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

平成28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 | — |
| 監督役員 (注1) | 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 | 2,700 |
| | 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 株式会社ライトアップ 監査役 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 | 2,700 |
| 会計監査人 (注3) | 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)を記載しております。

(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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28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(機関運営)受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務(会計・税務)受託者 | 税理士法人平成会計社 |

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

平成28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1期 平成28年11月30日現在 | |
|-----------|---------------|-----|----------------------|-----------------------|
| | | | 保有総額 (百万円)(注1) | 資産総額に対する比率 (%)(注2) |
| 不動産 | 温泉・温浴 関連施設 | 香川県 | 10,627 | 34.6 |
| | | 静岡県 | 7,670 | 25.0 |
| | | 三重県 | 3,675 | 12.0 |
| | | 福井県 | 1,970 | 6.4 |
| | | 群馬県 | 1,324 | 4.3 |
| | | 栃木県 | 1,250 | 4.1 |
| | | 千葉県 | 851 | 2.8 |
| 不動産 合計 | | | 27,370 | 89.1 |
| 預金・その他の資産 | | | 3,362 | 10.9 |
| 資産総額計 | | | 30,732 | 100.0 |

(注1) 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)によっています。

なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注2) 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

平成28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) | 10,627 | <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 | 43.3 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 3,675 | 9,782.37 | 9,782.37 | 100.0 | 11.6 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 伊東 ホテルニュー岡部 | 2,702 | 10,211.46 | 10,211.46 | 100.0 | 9.0 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 あたま | 3,026 | 8,469.22 | 8,469.22 | 100.0 | 10.1 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル | 1,941 | 6,125.84 | 6,125.84 | 100.0 | 6.1 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 あわら | 1,970 | 14,132.27 | 14,132.27 | 100.0 | 7.7 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 かもしか荘 | 1,250 | 5,947.80 | 5,947.80 | 100.0 | 4.5 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 伊香保 | 1,324 | 5,177.18 | 5,177.18 | 100.0 | 4.4 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 大江戸温泉物語 君津の森 | 851 | 8,660.20 | 8,660.20 | 100.0 | 3.2 | 温泉・温浴 関連施設 |
| 合計 | 27,370 | 132,402.39 | 132,402.39 | 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」は平成28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」は平成28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、平成28年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティ)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。また、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟は、本投資法人の取得後、売主の負担により一部増築工事を行うこととされています。これらの増築工事のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物に係る増築については、延床面積及び賃貸可能面積の算定に影響しますが、当該増築については工事が完了しており、延床面積及び賃貸可能面積には当該増築部分の面積(121.47㎡)を含めた面積を記載しています。なお、本書の日付現在、「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟に係る増築工事は未了です。

(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。

(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。

(3) 不動産等組入資産明細

平成28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 (注) (百万円) |
|---------------------|-----------|------|--|-----------------|------------------------|
| 大江戸温泉物語 レオマリゾート | 香川県 丸亀市 | 不動産 | <ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63 | 10,627 | 10,900 |
| 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 三重県 志摩市 | 不動産 | 9,782.37 | 3,675 | 3,820 |
| 伊東 ホテルニュー岡部 | 静岡県 伊東市 | 不動産 | 10,211.46 | 2,702 | 2,810 |
| 大江戸温泉物語 あたま | 静岡県 熱海市 | 不動産 | 8,469.22 | 3,026 | 3,160 |
| 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 | 1,941 | 1,980 |
| 大江戸温泉物語 あわら | 福井県 あわら市 | 不動産 | 14,132.27 | 1,970 | 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 | 1,250 | 1,270 |
| 大江戸温泉物語 伊香保 | 群馬県 渋川市 | 不動産 | 5,177.18 | 1,324 | 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 | 851 | 861 |
| 合計 | — | — | 132,402.39 | 27,370 | 28,151 |

(注) 「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、決算期である平成28年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価機関(株式会社立地評価研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社)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。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が平成28年11月30日現在保有する資産に関し、平成28年11月30日現在計画している第2期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(百万円) | | |
|------------|---------|------------------------|-----------------------|-------------|-------|-------|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 伊東ホテルニュー岡部 | 静岡県 伊東市 | PAC空調機更新 | 自平成28年12月 至平成29年5月 | 25 | — | — |
| 大江戸温泉物語あたま | 静岡県 熱海市 | [外構]源泉導入配管路 ルート変更工事 | 自平成28年12月 至平成29年5月 | 12 | — | — |

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が平成28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12百万円です。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件ごと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、以下のとおり積立しています。

| 営業期間 | 第1期 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 | |
|----------------|----------------------------------|---|
| | 当期首積立金残高 (百万円) | — |
| 当期積立額 (百万円) | 62 | |
| 当期積立金取崩額 (百万円) | — | |
| 次期繰越額 (百万円) | 62 | |

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1期 (平成28年3月29日～平成28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 (%) |
| 大江戸温泉物語 レオマリゾート | 1 | 100.0 | 219 | 43.3 |
| 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 1 | 100.0 | 59 | 11.6 |
| 伊東 ホテルニュー岡部 | 1 | 100.0 | 45 | 9.0 |
| 大江戸温泉物語 あたま | 1 | 100.0 | 51 | 10.1 |
| 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル | 1 | 100.0 | 31 | 6.1 |
| 大江戸温泉物語 あわら | 1 | 100.0 | 39 | 7.7 |
| 大江戸温泉物語 かもしか荘 | 1 | 100.0 | 22 | 4.5 |
| 大江戸温泉物語 伊香保 | 1 | 100.0 | 22 | 4.4 |
| 大江戸温泉物語 君津の森 | 1 | 100.0 | 16 | 3.2 |
| 合計 | 2 | 100.0 | 507 | 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

平成28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

平成28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

平成28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

平成28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) 国及び地域ごとの資産保有状況

平成28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。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項目 | 第1期 | |
|-----------|---------------------------|--|
| | 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 | |
| 資産運用報酬(注) | 47,979 | |
| 資産保管手数料 | 1,662 | |
| 一般事務委託手数料 | 8,323 | |
| 役員報酬 | 5,400 | |
| その他費用 | 37,600 | |
| 合計 | 100,966 | |

(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、第1期には取得原価に含まれる取得報酬135,125千円が発生しています。

(2) 借入状況

平成28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 |
|---------------|--------------|-----------|---------|-----------|---------------------|------------|------|--------|--------|
| | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 777,000 | 0.392 | 平成29年5月31日 | 期限一括 | (注3) | 無担保無保証 |
| | 小計 | | — | 2,177,000 | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 28,223 | 0.701 | 平成31年5月31日 | (注4) | (注3) | 無担保無保証 |
| | オリックス銀行株式会社 | | | 23,309 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | 31,078 | | | | | |
| | 株式会社三重銀行 | | | 19,424 | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | | 9,712 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | | 9,712 | | | | | |
| | 野村信託銀行株式会社 | | | 9,712 | | | | | |
| | 株式会社親和銀行 | | | 5,827 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 37,987 | 0.851 | 平成32年5月29日 | (注5) | (注3) | 無担保無保証 |
| | オリックス銀行株式会社 | 19,480 | | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 7,792 | | | | | | | | |
| 株式会社三重銀行 | 9,740 | | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 11,000 | 1.301 | 平成35年5月31日 | (注6) | (注3) | 無担保無保証 | |
| 小計 | | — | 223,000 | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 1,417,720 | 0.701 | 平成31年5月31日 | (注4) | (注3) | 無担保無保証 |
| | オリックス銀行株式会社 | | | 1,170,863 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | 1,561,151 | | | | | |
| | 株式会社三重銀行 | | | 975,719 | | | | | |

| 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 |
|----|--------------|-----------|-------|------------|---------------------|------------|------|------|--------|
| | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 487,859 | | | | | | | |
| | 野村信託銀行株式会社 | 487,859 | | | | | | | |
| | 株式会社親和銀行 | | | 292,715 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 1,902,516 | 0.851 | 平成32年5月29日 | (注5) | (注3) | 無担保無保証 |
| | オリックス銀行株式会社 | | | 975,649 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | 390,259 | | | | | |
| | 株式会社三重銀行 | | | 487,824 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成28年9月1日 | — | 486,250 | 1.301 | 平成35年5月31日 | (注6) | (注3) | 無担保無保証 |
| | 小計 | | — | 11,124,250 | | | | | |
| | 借入金合計 | | — | 13,524,250 | | | | | |

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第4位で四捨五入して表示しています。

(注2) 本投資法人が消費税の還付を受けた場合には、当該還付に係る金額を、当該還付を受けた日(以下「還付金受領日」といいます。)の直後に到来する利払期日(但し、還付金受領日から10営業日以内に直後の利払期日が到来する場合には、当該利払期日の翌利払期日)において期限前弁済します。

(注3) 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4) 初回は平成28年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千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、残額を元本弁済日に弁済します。

(注5) 初回は平成28年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,750千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、残額を元本弁済日に弁済します。

(注6) 初回は平成28年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。

(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

| 不動産等の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | |
|---------------------|---------------|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| | 取得年月日 | 取得価格 (百万円)(注) | 譲渡年月日 | 譲渡価格 (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| 大江戸温泉物語 レオマリゾート | 平成28年 9月1日 | 10,379 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 平成28年 9月1日 | 3,656 | — | — | — | — |
| 伊東 ホテルニュー岡部 | 平成28年 9月1日 | 2,657 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 あたみ | 平成28年 9月1日 | 2,997 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル | 平成28年 9月1日 | 1,910 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 あわら | 平成28年 9月1日 | 1,901 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 かもしか荘 | 平成28年 9月1日 | 1,222 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 伊香保 | 平成28年 9月1日 | 1,299 | — | — | — | — |
| 大江戸温泉物語 君津の森 | 平成28年 9月1日 | 819 | — | — | — | — |
| 合計 | — | 26,844 | — | — | — | — |

(注)「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。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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

| 取得 又は 譲渡 | 不動産等の名称 | 取引 年月日 | 資産の種類 | 取得価格 又は譲渡価格 (百万円)(注1) | 鑑定評価額 (百万円) (注2) | 鑑定評価機関 | 価格時点 |
|----------------|---------------------|---------------|-------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| 取得 | 大江戸温泉物語 レオマリゾート | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 10,379 | 10,700 | 株式会社 立地評価研究所 | 平成28年 4月1日 |
| | 大江戸温泉物語 伊勢志摩 | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 3,656 | 3,770 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 平成28年 4月1日 |
| | 伊東 ホテルニュー岡部 | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 2,657 | 2,740 | 株式会社 立地評価研究所 | 平成28年 4月1日 |
| | 大江戸温泉物語 あたみ | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 2,997 | 3,090 | 株式会社 立地評価研究所 | 平成28年 4月1日 |
| | 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 1,910 | 1,970 | 株式会社 立地評価研究所 | 平成28年 4月1日 |
| | 大江戸温泉物語 あわら | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 1,901 | 1,960 | 株式会社 立地評価研究所 | 平成28年 4月1日 |
| | 大江戸温泉物語 かもしか荘 | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 1,222 | 1,260 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 平成28年 4月1日 |

| 取得 又は 譲渡 | 不動産等の名称 | 取引 年月日 | 資産の種類 | 取得価格 又は譲渡価格 (百万円)(注1) | 鑑定評価額 (百万円) (注2) | 鑑定評価機関 | 価格時点 |
|----------------|-----------------|---------------|-------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| 取得 | 大江戸温泉物語 伊香保 | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 1,299 | 1,340 | 株式会社 立地評価研究所 | 平成28年 4月1日 |
| | 大江戸温泉物語 君津の森 | 平成28年 9月1日 | 不動産 | 819 | 845 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 平成28年 4月1日 |
| 合計 | | — | — | 26,844 | 27,675 | — | — |

(注1)「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。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

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

| 区分 | 売買金額等 | |
|---------------------|--------------------|----------|
| | 買付額等(千円) | 売付額等(千円) |
| 総額 | 26,844,750 | — |
| 利害関係人等(注1)との取引状況の内訳 | | |
| 大江戸温泉物語株式会社 | 16,465,750 (61.3%) | — |
| 合同会社香川県観光開発 | 10,379,000 (38.7%) | — |
| 合計 | 26,844,750(100.0%) | — |

(注)上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

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) |
|--------------|-----------|
| 大江戸温泉物語株式会社 | 287,487 |
| 株式会社レオマユニティー | 219,909 |
| 合計 | 507,396 |

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 | 4,980 | 大江戸温泉物語株式会社 | 3,984 | 80.0% |
| | | 株式会社レオマユニティー | 996 | 20.0% |

(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」をご参照下さい。

(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

平成28年6月30日に第1回投資主総会が開催されました。

当期において、本投資法人の投資主総会で承認された事項の主な概要は、以下のとおりです。

| 投資主総会開催日 | 議案 | 概要 |
|------------|--------------------|---|
| 平成28年6月30日 | 規約一部変更の件 | 本投資法人の規約の一部変更を行いました。 |
| | 補欠執行役員1名選任の件 | 近藤郁雄を補欠執行役員に選任しました。 |
| | 資産運用委託契約の変更契約書締結の件 | 運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱの計算方法並びに運用報酬Ⅰの初回の支払時期を変更しました。 |

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

| 役員会開催日 | 承認事項 | 概要 |
|------------|------------------------|---|
| 平成28年4月4日 | 資産運用委託契約書の締結 | 本投資法人の資産の運用に係る業務を大江戸温泉アセットマネジメント株式会社へ委託しました。 |
| | 投資主名簿等管理事務委託契約書及び覚書の締結 | 本投資法人の名義書換等に係る一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 一般事務(機関運営)委託契約書の締結 | 本投資法人の機関運営等に係る一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 資産保管委託契約書の締結 | 本投資法人の資産の保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 会計事務委託契約書及び覚書の締結 | 本投資法人の会計事務に係る業務を税理士法人平成会計社に委託しました。 |
| 平成28年6月30日 | 資産運用委託契約の変更契約書締結の件 | 投資主総会での資産運用委託契約の変更契約書締結に係る議案の承認を停止条件として締結することについて合意しました。 |
| 平成28年7月26日 | 資産運用報酬料率等合意覚書の締結 | 資産運用委託契約書に規定する運用報酬等の料率について合意しました。 |
| 平成28年7月29日 | 新投資口引受契約等の締結 | 同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集に係る一般事務を引受会社に委託しました。 |

(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)

| | 当 期 (平成28年11月30日) |
|-------------|----------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 1,599,405 |
| 営業未収入金 | 326 |
| 前払費用 | 118,600 |
| 未収消費税等 | 1,431,892 |
| 繰延税金資産 | 24 |
| 流動資産合計 | 3,150,250 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 建物 | 18,079,683 |
| 減価償却累計額 | △131,368 |
| 建物(純額) | 17,948,314 |
| 土地 | 9,264,018 |
| 有形固定資産合計 | 27,212,332 |
| 無形固定資産 | |
| 借地権 | 157,802 |
| ソフトウェア | 6,191 |
| 無形固定資産合計 | 163,993 |
| 投資その他の資産 | |
| 長期前払費用 | 196,129 |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 |
| 投資その他の資産合計 | 206,129 |
| 固定資産合計 | 27,582,456 |
| 資産合計 | 30,732,706 |

(単位：千円)

| | 当 期 (平成28年11月30日) |
|---------------------|----------------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 1,159 |
| 短期借入金 | 2,177,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 223,000 |
| 未払金 | 261,251 |
| 未払費用 | 7,580 |
| 未払法人税等 | 1,321 |
| 前受金 | 183,256 |
| その他 | 105 |
| 流動負債合計 | 2,854,675 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 11,124,250 |
| 預り敷金及び保証金 | 868,270 |
| 資産除去債務 | 67,100 |
| 固定負債合計 | 12,059,620 |
| 負債合計 | 14,914,295 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 15,752,576 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 65,834 |
| 剰余金合計 | 65,834 |
| 投資主資本合計 | 15,818,410 |
| 純資産合計 | ※1 15,818,410 |
| 負債純資産合計 | 30,732,706 |

III. 損益計算書

(単位：千円)

| | 当 期 | |
|---------------------|----------------------------|---------|
| | 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 | |
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 507,696 |
| 営業収益合計 | | 507,696 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | ※1、※2 | 140,191 |
| 資産運用報酬 | | 47,979 |
| 資産保管手数料 | | 1,662 |
| 一般事務委託手数料 | | 8,323 |
| 役員報酬 | | 5,400 |
| その他営業費用 | ※2 | 37,600 |
| 営業費用合計 | | 241,157 |
| 営業利益 | | 266,538 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | | 0 |
| 営業外収益合計 | | 0 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | | 24,222 |
| 創立費 | | 73,020 |
| 投資口交付費 | | 73,828 |
| 融資関連費用 | | 28,336 |
| 営業外費用合計 | | 199,408 |
| 経常利益 | | 67,131 |
| 税引前当期純利益 | | 67,131 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,321 |
| 法人税等調整額 | | △ 24 |
| 法人税等合計 | | 1,296 |
| 当期純利益 | | 65,834 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 65,834 |

IV. 投資主資本等変動計算書

当期(自 平成28年3月29日 至 平成28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 | |
| | | 当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | — | — | — | — | — |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 15,752,576 | — | — | 15,752,576 | 15,752,576 |
| 当期純利益 | — | 65,834 | 65,834 | 65,834 | 65,834 |
| 当期変動額合計 | 15,752,576 | 65,834 | 65,834 | 15,818,410 | 15,818,410 |
| 当期末残高 | ※1 15,752,576 | 65,834 | 65,834 | 15,818,410 | 15,818,410 |

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

| |
|--|
| 当 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日 |
| 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】

| | |
|----------------------------|--|
| 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 (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 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | (1) 創立費 発生時に全額費用として処理しています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。 |
| 3. 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、46,087千円です。 |
| 4. その他財務諸表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。 |

【貸借対照表に関する注記】

| |
|---|
| ※1 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) |
| 当 期 (平成28年11月30日) |
| 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) | |
| 当 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28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 | 507,396 |
| その他賃貸事業収入 | 300 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 507,696 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | |
| 管理委託費 | 4,980 |
| 損害保険料 | 2,474 |
| 減価償却費 | 131,368 |
| その他費用 | 1,368 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 140,191 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 367,504 |

※2 減価償却実施額は次のとおりです。(単位：千円)

| | |
|--|---------|
| 当 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日 | |
| 賃貸事業費用 | |
| 有形固定資産 | 131,368 |
| その他営業費用 | |
| 無形固定資産 | 308 |

【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

| | 当 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日 |
|------------|--|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 176,200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の主な原因別内訳

(単位：千円)

| | 当 期 平成28年11月30日 |
|-------------------|--------------------|
| 繰延税金資産(流動) | |
| 未払事業税損金不算入額 | 24 |
| 繰延税金資産(流動)合計 | 24 |
| 繰延税金資産(流動)の純額 | 24 |
| 繰延税金資産(固定) | |
| 資産除去債務 | 21,143 |
| 繰延税金資産(固定)小計 | 21,143 |
| 評価性引当額 | △ 200 |
| 繰延税金資産(固定)合計 | 20,942 |
| 繰延税金負債(固定) | |
| 資産除去債務に対応する有形固定資産 | △ 20,942 |
| 繰延税金負債(固定)合計 | △ 20,942 |
| 繰延税金資産(固定)の純額 | - |

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：%)

| | 当 期 平成28年11月30日 |
|-------------------|--------------------|
| 法定実効税率 | 32.31 |
| (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | △31.89 |
| 評価性引当額の増減 | 0.30 |
| その他 | 1.21 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 1.93 |

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

当 期
自 平成28年 3 月29日
至 平成28年11月30日

該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

当期(自 平成28年3月29日 至 平成28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

平成28年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|------------|------------|----|
| (1) 現金及び預金 | 1,599,405 | 1,599,405 | - |
| 資産合計 | 1,599,405 | 1,599,405 | - |
| (2) 短期借入金 | 2,177,000 | 2,177,000 | - |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 223,000 | 223,000 | - |
| (4) 長期借入金 | 11,124,250 | 11,124,250 | - |
| 負債合計 | 13,524,250 | 13,524,250 | - |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

当期(平成28年11月30日)

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

(単位:千円)

| | 貸借対照表計上額 |
|-----------|----------|
| 預り敷金及び保証金 | 868,270 |

(注3) 金銭債権の決算日(平成28年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 |
|--------|-----------|
| 現金及び預金 | 1,599,405 |

(注4) 借入金の決算日(平成28年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| 短期借入金 | 2,177,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 223,000 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | — | 223,000 | 6,830,750 | 3,617,250 | 11,000 | 442,250 |
| 合計 | 2,400,000 | 223,000 | 6,830,750 | 3,617,250 | 11,000 | 442,250 |

【資産除去債務に関する注記】

当期(平成28年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら及び伊香保」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26～40年と見積り、割引率は0.41～0.50%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)

| | 当 期 自 平成28年 3月29日 至 平成28年11月30日 |
|-----------------|---------------------------------------|
| 期首残高 | — |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 67,026 |
| 時の経過による調整額 | 74 |
| 期末残高 | 67,100 |

【賃貸等不動産に関する注記】

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

(単位:千円)

| | 当 期 自 平成28年 3月29日 至 平成28年11月30日 |
|----------|---------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | |
| 期首残高 | — |
| 期中増減額 | 27,370,134 |
| 期末残高 | 27,370,134 |
| 期末時価 | 28,151,000 |

(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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」等9物件(合計27,488,838千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計131,368千円)によるものです。

(注3) 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。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年11月期(第1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】

当期（自 平成28年3月29日 至 平成28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 | 議決権等の所有(被所有)割合(%) | 取引の内容 | 取引金額(千円) | 科目 | 期末残高(千円) |
|------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------|------------|---------------|----------|
| 支配投資主 | 大江戸温泉物語株式会社(注2) | 旅館・ホテルの経営 | 100.0 | 私募設立(注3) | 200,000 | — | — |
| 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 | 投資運用業 | — | 設立企画人報酬の支払(注4) | 50,000 | — | — |
| 利害関係人等 | 大江戸温泉物語株式会社(注2) | 旅館・ホテルの経営 | 5.3 | 不動産の購入 | 16,465,750 | — | — |
| | | | | 不動産の賃貸等 | 287,787 | 預り敷金及び保証金 | 492,994 |
| | | | | | | 営業未収入金 | 326 |
| | | | | | | 前受金 | 103,924 |
| 不動産管理委託報酬等 | 3,984 | 前払費用 | 1,900 | | | | |
| 利害関係人等 | 合同会社香川県観光開発 | 遊園地等の経営 | — | 不動産の購入 | 10,379,000 | — | — |
| 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 | 219,909 | 預り敷金及び保証金 | 375,275 |
| | | | | 前受金 | 79,332 | | |
| 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 | — | 長期借入金の借入 | 2,000,000 | 1年内返済予定の長期借入金 | 38,871 |
| | | | | 長期借入金の返済 | 9,717 | — | — |
| | | | | 支払利息 | 3,641 | 未払利息 | 1,246 |
| | | | | 融資手数料の支払 | 19,200 | — | — |
| | | | | 一般事務委託手数料 | 1,846 | 未払金 | 1,526 |

(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) 取引時においては、議決権の被所有割合は100.0%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が5.3%となったため、期末日現在においては支配投資主に該当しなくなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には支配投資主であった期間の割合及び金額を、期末残高には支配投資主でなくなった時点の残高を記載しております。
(注3) 一口当たり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。
(注4) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
(注5) 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、大江戸温泉物語あわら、大江戸温泉物語伊香保にかかる、平成28年9月～11月の第二賃料の精算金として賃借人に対して支払います。
(注6) 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】

| | 当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 |
|------------|-------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 89,775円 |
| 1口当たり当期純利益 | 974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。

| | 当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 |
|-------------------|-------------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 65,834 |
| 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) | 65,834 |
| 期中平均投資口数(口) | 67,589 |

【重要な後発事象に関する注記】

| | 当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 |
|-------------|-------------------------------------|
| 該当事項はありません。 | |

【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】

当期（自 平成28年3月29日 至 平成28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 伊勢志摩」等5物件の建物 | 資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生 | 528 |

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら及び伊香保」の建物に係るアスベストを除去（処理）した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、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) | |
|-----------------------------------|--|--|
| | 当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日 | |
| I 当期末処分利益 | 65,834,175 | |
| II 利益超過分配金加算額 | 528,600 | |
| うち一時差異等調整引当額 | 528,600 | |
| III 分配金の額 | 66,251,200 | |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (376) | |
| うち利益分配金 | 65,722,600 | |
| (うち1口当たり利益分配金) | (373) | |
| うち一時差異等調整引当額 | 528,600 | |
| (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)) | (3) | |
| IV 次期繰越利益 | 111,575 | |
| 分配金の額の算出方法 | <p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、376円としております。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373円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を528,600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3円としました。</p> | |

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年1月24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

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

佐々木 貴三

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

久田 英男

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平成28年3月29日から平成28年11月30日までの第1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これらの附属明細書(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。)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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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)

| | 当 期 | |
|---------------------|--------------|---------------|
| | 自 平成28年3月29日 | 至 平成28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 | | 67,131 |
| 減価償却費 | | 131,677 |
| 投資口交付費 | | 73,828 |
| 融資関連費用 | | 28,336 |
| 受取利息 | | △ 0 |
| 支払利息 | | 24,222 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | | △ 326 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | | 15 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | | △ 1,431,892 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | | △ 18,358 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | | △ 126,708 |
| 未払金の増減額(△は減少) | | 65,268 |
| 前受金の増減額(△は減少) | | 183,256 |
| その他 | | △ 9,820 |
| 小計 | | △ 1,013,370 |
| 利息の受取額 | | 0 |
| 利息の支払額 | | △ 16,641 |
| 法人税等の支払額 | | △ 0 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | △ 1,030,011 |
| 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 | | △ 27,080,087 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | △ 163,762 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | | 868,270 |
| 使途制限付預金の預入による支出 | | △ 930,770 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △ 27,306,349 |
| 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 | | 2,177,000 |
| 長期借入れによる収入 | | 11,205,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △ 55,750 |
| 投資口の発行による収入 | | 15,678,747 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 29,004,997 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | | 668,635 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 | 668,635 |

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

| 項目 | 当 期 自 平成28年 3月29日 至 平成28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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

[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)

| | 当 期 自 平成28年 3月29日 至 平成28年11月30日 |
|------------|---------------------------------------|
| 現金及び預金 | 1,599,405 |
| 使途制限付預金(注) | △ 930,770 |
| 現金及び現金同等物 | 668,635 |

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還並びに物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。

※2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位：千円)

| | 当 期 自 平成28年 3月29日 至 平成28年11月30日 |
|-------------|---------------------------------------|
| 重要な資産除去債務の額 | 67,100 |



意外と
知らなかった!
温泉の

豆知識



そもそも温泉とは…?

温泉は、1948年に定められた「温泉法」という法律によって「地中から湧出^{*}する温水、鉱水およ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く)で、一定の基準を満たす温度または物質を有するもの」と明確に定義されています。例えば、温泉源から採取された時の温度が25℃以上の場合、また25℃未満であっても19項目ある物質規定のうち、1つ以上が規定量含まれている場合は温泉となります。

※湧き出ると意味

温泉は数万年前から存在する!?

我が国での温泉の歴史は古く、学者の研究によれば数万年前から存在しているともいわれていますが、実はその発祥には諸説あります。また、古事記や日本書紀などの書物において温泉が登場することが確認されており、古くから日本に根づいている文化であることが伺えます。



温泉の楽しみ方

1 入る前の準備

入浴という行為は体にかかる負担が大きいものです。少なくとも、食前30分、食後と運動後1時間は入浴を避けましょう。

2 最初にかけ湯

体の汚れを落とすためと、温度に体を慣らすため、足首からひざ・腰、手首から腕・肩と、胸から遠い順に10杯程度お湯をかけて、のぼせや脳貧血を防ぎましょう。

3 浴槽では半身浴

まずは半身浴で体を慣らして、泉温や水圧による急激な負担が体にかからないように。そして、湯船で温まってから体を洗うほうが効果的です。

4 上がり湯はしない

温泉の成分は浴後も皮膚を通して吸収されますので、上がり湯やシャワーで洗い流さないようにします。
※循環している不純物が入っていない、純温泉がたっぷり浴槽を満たしている場合のみ

5 水分補給

発汗により、体液がそれだけ濃くなって危険です。水分とビタミンCの補給は忘れずに。

6 ゆっくり30分休む

入浴中に水圧がかかって縮まっていた血管が湯から出て広がり、心臓には入浴中にも増して負担がかかります。体調が安定するまで、少なくとも30分は休憩をとりましょう。

世の中にはこんなにある! いろいろな種類の温泉



泉質によって10種類に分かれる!

温泉は、温度、液性(pH)、色、匂い、味、肌触りなど、さまざまな特徴があり、含まれている化学成分の種類と量によって、次のように10種類に分類することができます。

参考文献:環境省「あんしん・あんぜん温泉利用のいろは」(平成26年8月)など

単純温泉

アルカリ性単純温泉はpH8.5以上をいい、刺激はマイルドです。

酸性泉

酸性が強いと皮膚にしみ、口にすると酸味があります。殺菌力が強いです。

塩化物泉

俗にいう“熱の湯”。皮膚に塩分が付着するため、保湿効果・循環効果があります。

含よう素泉

非火山性の温泉に多く、放置すると黄色く着色します。飲むと総コレステロールを抑制する効果があります。

炭酸水素塩泉

俗にいう“美人の湯”。皮膚の角質を軟化する作用があります。

硫黄泉

殺菌力が強く、皮膚の細菌やアトピー性皮膚炎の原因物質を取り除きます。

硫酸塩泉

飲むと胆のうを収縮させ、腸のぜん動を活発化させる効果があります。

放射線泉

温泉に含まれる微量の放射線は、炎症に効果的です。

二酸化炭素泉

俗にいう“泡の湯”。炭酸ガスが皮膚から吸収され、保湿効果や循環効果が知られています。

そのほかにも…

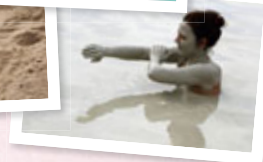


フィッシュセラピー

泥風呂



砂風呂



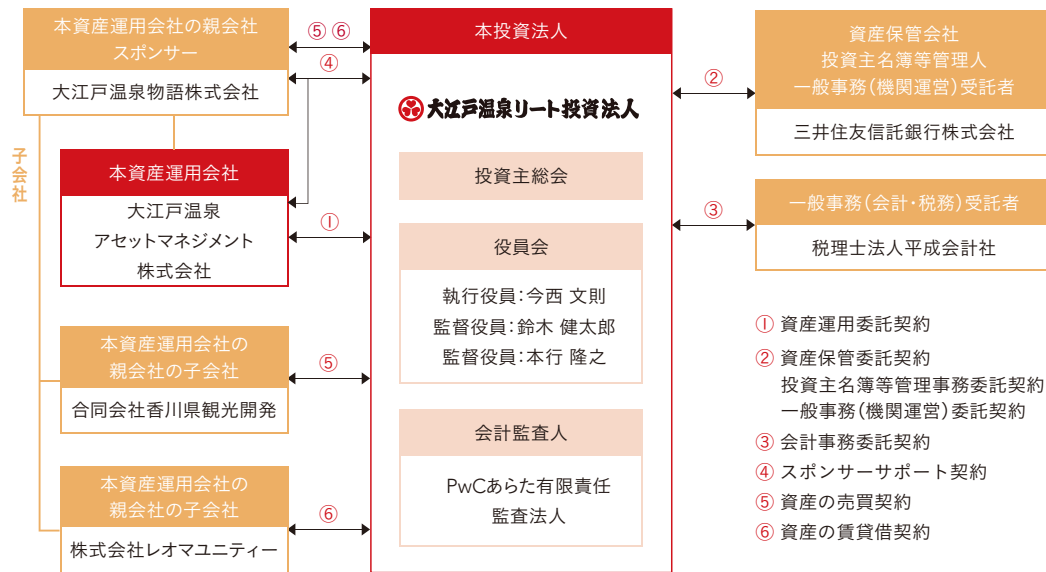
知られざる温泉・お風呂の秘密 ~温泉を飲む!?~



温泉を飲むこと(飲泉)は、日本ではまだそれほど普及していませんが、実はヨーロッパ諸国の温泉地では入浴と並行して飲泉が盛んに行われています。飲泉をすると、温泉が胃腸や肝臓などに局所的に作用する効果と、入浴と同じように全身に作用する効果があることが温泉医学の研究で明らかになっています。一方、日本では各都道府県の判断で温泉の飲用許可を出すことになっており、この飲用許可を得て、初めて飲泉が可能になります。

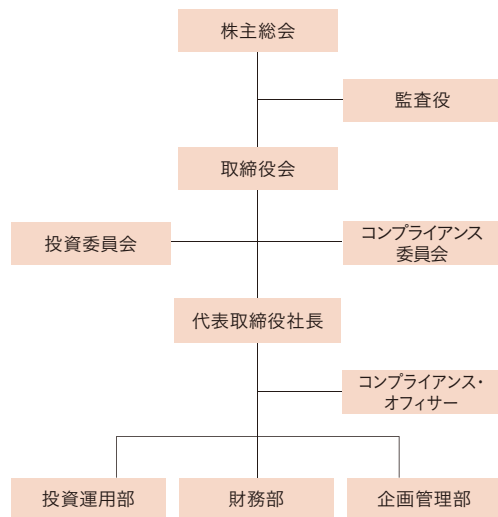
投資法人および資産運用会社の概要

投資法人の仕組み



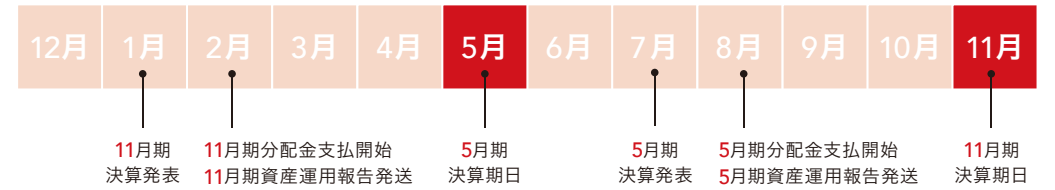
資産運用会社について

| | |
|--------|---|
| 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 | 平成27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) 古澤 周一 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(1)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 | 03-6262-5200(代表) |



投資主インフォメーション

カレンダー



投資主メモ

| | |
|----------------------|--|
| 決算期日 | 毎年5月末日、11月末日 |
| 投資主総会 | 原則として2年に1回以上開催 |
| 同議決権行使投資主確定日 | 規約第36条に定める日 |
| 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) |
| 公告掲載新聞 | 日本経済新聞 |
| 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。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

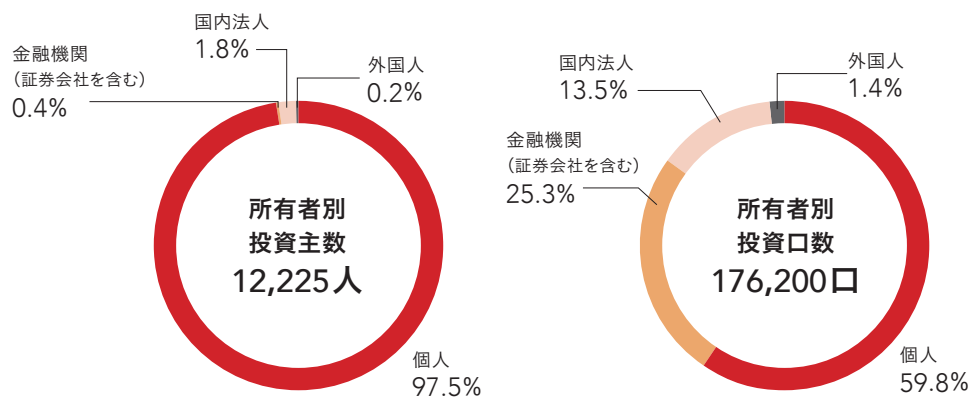
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用について法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】
→お取引の証券会社までお問い合わせください。

【証券会社とのお取引がない投資主様】
→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)

投資主構成 (平成28年11月30日現在)



ホームページのご案内

本投資法人は、ホームページを活用し、投資主の皆様への速やかな情報開示に努めています。
本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料などの最新情報を掲載しています。
今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。

The screenshot shows the homepage of oom-reit.com with four callout boxes highlighting key features:

- 分配金情報**: 確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。
- 最新情報**: プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。
- ポートフォリオデータ**: 保有物件の概要、運営実績などの物件情報をご覧いただけます。
- 最新決算資料**: 最新の決算情報をご覧いただけます。

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