

大江戸温泉リート投資法人

自2020年6月1日 至2020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/>

第九期
資産運用報告



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。



コロナを乗り越え、 新たな成長へ

私たち大江戸温泉リートは、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するユニークな存在です。こうした施設への投資を通じて地域社会に貢献し、持続可能な成長を目指しています。今回の特集では、コロナ禍の体験を経て想定される新たなニーズや市場環境変化に対して、私たちがどのように適応し、新たな成長に向けた歩みを進めていくのか、その道筋についてお伝えします。

目次

特集	1	貸借対照表	40
・SPECIAL TALK	2	損益計算書	42
・安心・安全を徹底した感染症対策	6	投資主資本等変動計算書	43
・早期回復への道筋	8	注記表	44
大江戸温泉リートの特徴	10	金銭の分配に係る計算書	52
投資主優待	12	監査報告書	53
投資主アンケート	13	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
決算ハイライト	14	投資法人および資産運用会社の概要	57
主要指標・財務ハイライト	15	投資主インフォメーション	58
ポートフォリオ	16	大江戸施設めぐり	60
資産運用報告	24		

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ヶ月間です。

※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。

大江戸温泉リートの投資対象



健全なレジャー欲求を背景に 早期回復とさらなる成長へ

コロナ禍を乗り越えた先の「アフターコロナ」では、余暇生活はどう変容し、その変化にどう適応しながら回復を遂げていくのか。今回は、「あらゆる余暇の中でも温泉は強制的にスイッチをオフにできるから一番好き」とおっしゃる著名な個人投資家の井村氏をお招きして、短期と中長期における成長ストーリーを語り合いました。

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従事。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。

井村 俊哉

Toshiya Imura



株式投資専門YouTube「Zeppy投資ちゃんねる」の創設者。お笑い芸人として活動し「キングオブコント2011」準決勝に進出した後、株式投資を本格的に開始する。2017年4月に運用資産1億円、2020年12月に7億円を突破。中小企業診断士であり、日経CNBCコメントーターも務める。

短期的な業績回復に向けた見立て

井村 コロナ禍で観光産業は大変だと思いますが、月次の開示データを拝見すると、売上高が少しずつ回復しています。まずは、売上高や稼働率の回復の状況についてお伺いしたいです。

今西 10月の平均客室稼働率は前年比の9割弱まで戻りましたが、売上高はまだ8割強でした。11月については平均客室稼働率および売上高ともに9割程度まで回復しています。

井村 稼働率に比べて売上高の回復が鈍いのは、何か理由があるのですか？

今西 大江戸温泉物語グループの部屋の定員は4～7名が多く、昨年までは平日もシニアの方々がお友達と一緒に5～6人組でいらっしゃることが多くありました。しかし、コロナ禍でシニアの方々が減少し、若い層や、ご夫婦やご家族など、2～3名でのご利用が相対的に多くなりました。つまり、1部屋あたりの客数が少し下がったため、稼働率に比べて

1部屋あたりの単価が低くなっているということです。

井村 なるほど、そういった現象が起こっているんですね。開示データで目を引いたのが10月の大江戸温泉物語あたみなのですが、こちらはすでに客室稼働率が前年比でプラスになっていますね。

今西 热海は東京から新幹線で約45分と近いため、以前から若年層のお客様も多い施設でした。今年はさらに若い世代のお客様が増え、10月にはシニア層も戻ってきて、稼働率が前年を超えたという展開になりました。

井村 コロナの自粛疲れとフラストレーションによって、3密を避けながら気軽に非日常が味わえるアウトドアやゴルフが人気になっています。同じ流れで、自然の中での旅行も当然人々が求めてくるものですし、熱海のような近場になら行ってみたいと考える人も多そうですね。

今西 そのとおりです。いきなり飛行機などに乗って遠いところは行きづらいけど、自家用車で2～3時間で行ける範囲なら安心という理由で、Go To Travelで初めて大江戸温泉物語グループを利用されたというお客様も増えています。

井村 鬼怒川や伊香保温泉の施設も当てはまりそうですね。

今西 はい。大江戸温泉物語グループは、どの施設も大都市圏からだいたい時間距離で2～3時間以内で行ける立地戦略にこだわっています。施設の感染症対策についても専門医指導のもとに徹底して行っており、お客様からは高評価のようです。コロナの影響が落ち着き、シニア層などの固定客が戻ってくるのに加えて、今回獲得した新規顧客層がリピートすることになれば、中長期的にさらなる成長が見込めると考えています。

中長期的な分析と早期回復ストーリー

井村 インバウンドの戻りもやや心配ではありますね。

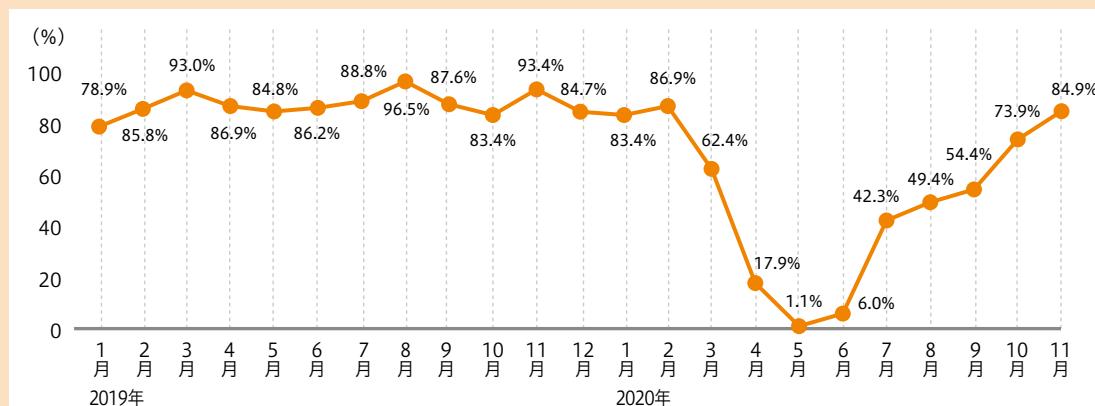
今西 大江戸温泉物語グループの場合、圧倒的に国内客を中心で本投資法人の保有施設ではインバウンドはもともと1%もない程度です。また、コロナ禍で経営が厳しく閉鎖するホテルもありますし、デベロッパーも新規開発をほとんど止めていますので、需要が戻った際には圧倒的な供給不足になるのではないでしょうか。

井村 加えて貴社は、レジャーに特化しているという特色があります。マーケットや投資家もアフターコロナに視線を移していますが、通常のホテルであればテレワークの普及もあり、出張などのビジネス需要が100%戻らない、という見方が多いです。一方、レジャーのホテル需要は

戻りやすく、オリンピックなども予定されているので、長期的には拡大するのではないかでしょうか。

今西 そうですね。今を生き延びれば、そうした需要を獲得するチャンスが多くあると考えています。温泉に代表されるように、フィジカルな体験型のレジャーはオンラインでは代替できないため、今後も求められていくでしょう。加えて、大江戸温泉物語グループの施設は価格も手頃で、非日常というよりは日常の少し先の存在なのです。家族や友達とのコミュニケーションや飲み会など、当たり前に楽しんでいた余暇を取り戻したいという人々の欲求はかなり強いため、回復期になれば反動需要で一気に戻るのではと考えています。

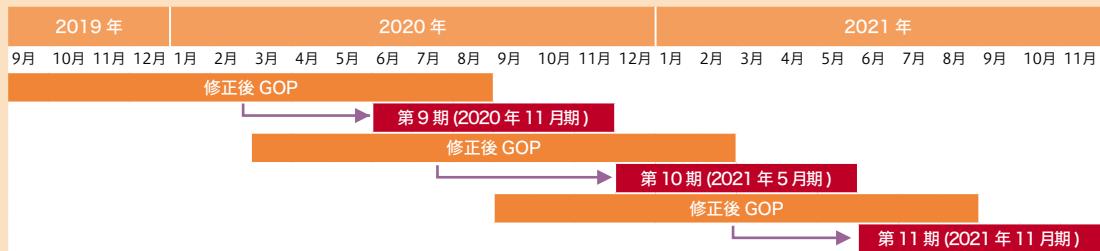
客室稼働率月次推移



井村 最近は、郊外の戸建てや自転車と同じように、中古自動車も好調です。なぜ新車ではなく中古車なのかと、節約して手軽にドライブなどを楽しみたいというのが理由です。同じシナリオで、大江戸温泉物語グループの施設で身近な非日常を楽しむ、というイメージも浮かんできますね。

今西 まさにフィットしますね。また、大江戸温泉物語グループの強みは、7月の全施設再開後に大きな値引き販売をせずに営業できていることです。それだけお客様からご支持をいただいているのだと考えています。

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本物件に関する不動産関係費用(租税公課、損害保険料および地代賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料相当額を除きます。)を控除した額をいいます。以下同じです。

外部成長の今後と資金調達について

井村 私は株式投資において、最も成長性を重視しています。成長によって将来の配当金やキャッシュフローが大きくなる姿がストレートに浮かぶからです。リートの場合、変動賃料に加えて、物件数も成長性の鍵となると思うのですが。

今西 リート業界では、内部成長と外部成長という呼び方をします。現在内部成長は、変動賃料が下がっているので厳しい状況ですが、本投資法人の伸びしろは外部成長にあると考えています。私たちは大江戸温泉物語グループを母体に誕生したリートですが、今後はスポンサー以外の物件も入れていきたいと考えています。

井村 物件取得は大江戸温泉物語グループから始めるのですか。それともまったく別の第三者から物件を取得するのでしょうか。

今西 両方のパイプラインを同時進行で検討しているが、特にスポンサー以外からの取得については、コロナ禍

井村 施設の人気は変動賃料にも関わってくると思うので、将来の分配金にも影響しますよね。

今西 8割程度の稼働率が維持できれば、おそらく来年の下期から変動賃料も少しずつ回復してくると思っています。変動賃料は過去1年を遡った実績なので、可能性としては来年の11月期には少し期待できます。

井村 それはすごく期待したいですね。

でさまざまな物件が好条件で売りに出されており、引き合い案件の数も増加しています。好条件の物件を逃さないためにも、例えば、信頼できる外部の私募ファンドなどの連携によって将来的に本投資法人による取得につなげていくような取り組みなども含めて検討しています。

井村 マーケットでは金利上昇を懸念する声が高まっていますが、今後の資金調達についてはどうお考えですか。

今西 まず金利上昇に対しては、負債比率を保守的な水準でコントロールすることでリスクの低減に努めています。本投資法人の有利子負債比率はすでにリート業界平均水準に比べて低めの水準ですが、直近では大江戸温泉物語 レオマリゾートの土地の一部を太陽光発電事業用地として売却し、その手取金で借入金を6億円強返済して圧縮しました。資金調達方法については、借入がメインとなりますが、現状は借入コストが高く、これを低減するためにもまずは保有施設のテナント業績が回復すること、そして外部成長によるポートフォリオ分散を進めることが重要と考えています。

井村 よくわかりました。短期的に業績を回復させ、そこで資金調達できる環境にして新規物件を取得する。さらに資産規模を拡大しながら借入コストを改善して分配金を増やしていくというシナリオですね。



検討物件の種類と進行状況

	宿泊	コロナ感染拡大前		コロナ感染拡大後	
		優先交渉権取得フェーズ	購入検討申込フェーズ	物件調査フェーズ	合計
温泉・温浴	宿泊	2件	1件	0件	3件
その他(日帰り等)	宿泊	1件	0件	0件	1件
その他宿泊	宿泊	8件	5件	0件	13件
エンターテインメント、アミューズメント	宿泊	1件	0件	0件	1件
スポーツ、美容、健康増進施設	宿泊	0件	0件	0件	0件
合計	宿泊	12件	6件	0件	18件

※ 2020年12月31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はありません。

小規模リートだからこそポテンシャル

井村 投資家によっては、時価総額が小さいものからリサーチする人もいて、大化けする可能性を考えて投資を行っています。

今西 本投資法人もまだ時価総額は大きくなく、馴染み深い温泉が対象なので、他リートよりも圧倒的に個人投資家の比率が高いのが特徴です。

井村 よくわかります。株も同じ構造で、スマートキャップ銘柄は個人が買うことが多く、やがて成長して規模が大きくなると機関投資家が買い始めます。小型株には、普段見過ごされているキラリと光るものを見抜いて投資する醍醐味がありますが、貴社にもキラリと光るものを感じました。

今西 そう言っていただけると非常に心強いです。我々も小規模がゆえに、新規物件でポートフォリオをつくり替えていくチャンスがあり、なおかつダイナミックな手を打てる環境だと認識しています。

井村 そしてなによりも、温泉や余暇活用という本質的なバリューがあるところが大きな魅力ですよね。

今西 日本は人口減少など、消費の伸びが鈍化しているが、やはり「コト消費」が注目されているようにレジャーはどんどん増えていくと考えています。ですから余暇活用にフォーカスしたリートは間違っていないと思いますし、ポテンシャルは大きいと確信しています。

※本対談は2020年12月初旬に実施しています。



安心・安全を徹底した感染

症対策

大江戸温泉物語グループの
新型コロナウィルス感染対策

誰もがほっとひと息つける
温泉旅行のために。

～大江戸温泉物語の約束～

お客様が心から安心して、
ほっとひと息つける空間や
サービスの提供を約束します。

政府・業界公表のガイドライン
に準拠、**最高水準の200項目**
以上の取り組みを実施

大江戸 安心・安全プロジェクト
チームを発足、取り組み徹底や
従業員トレーニングを実施

外部感染症専門医をアドバイ
ザーに迎え、より安全性の高い
取り組みを隨時追加・更新

新型コロナウィルス感染対策映像



こちらの QR コードから
ご覧いただけます

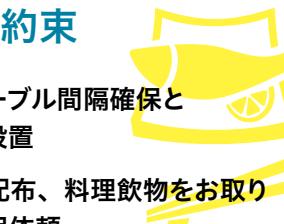


レストランでの約束

- 1.5m以上のテーブル間隔確保とパーテーション設置
- ビニール手袋を配布、料理飲物をお取りいただく際の着用依頼
- トングなどを15分ごとにアルコール消毒、高頻度で交換など



パーテーション設置



ビニール手袋を配布



個食メニュー

バイキングで重視しているのは第一に「安心・安全」です。消毒などで従業員の負担は増えますが、お客様が安心して楽しむためには必要不可欠です。料理についても、以前は迫力のある盛り方でしたが、現在はなるべく小さく盛り付けたり個食のメニューを増やしたりすることで、お客様が

料理の前に滞留する時間が少なくなるよう工夫しています。器などにもこだわり、ビジュアル面でのエンターテインメント性も両立できるよう心がけています。

「安心・安全」と「エンターテインメント性」、このトータルバランスをとるのは難しいことですが、お客様に喜んでいただけるようこれからも努めています。

大江戸温泉物語グループ
最高料理顧問
高階 孝晴

お風呂での約束

- 混雑時間のお知らせや入場制限などの密集緩和策の実施
- 脱衣所内の24時間換気、サウナの利用人数を制限
- スリッパを袋に入れてロッカーに保管など



入場制限



スリッパを袋に入れて保管



清掃の徹底

スタッフの約束

- 館内スタッフのマスク着用、検温および体調管理の厳格化
- 客室内清掃時のアルコール消毒および拭上げの徹底
- リネン類は回収後に人が触れないよう密閉保管など



アルコール消毒の徹底



マスク着用



マスク着用

お客様へのお願い

- 来館・来場時の検温チェック、ヒアリングシートへの記入
- 消毒用アルコールスプレーとマスク入れの配布
- 咳エチケットのご協力、大声を控えることへのご理解など



検温の実施



ヒアリングシート



アルコールスプレーとマスク入れ

お客様からの声

多くのお客様から「感染症対策が徹底されていて、安心した」というご評価をいただいている。大江戸温泉物語グループでは、これからもお客様からのご意見や、感染症専門医のアドバイスをもとに、日々取り組みを進化・強化させていきます。

早期回復への道筋

消費者ニーズ

コロナ危機により、人とのふれあいやコミュニケーションなど当たり前にあった日常が奪われ、安心・安全への不安が消えない社会に。消費者ニーズも変化し、安全に十分配慮したにぎわい空間の提供が求められます。

安心・安全とにぎわいの両立

取り戻したいもの

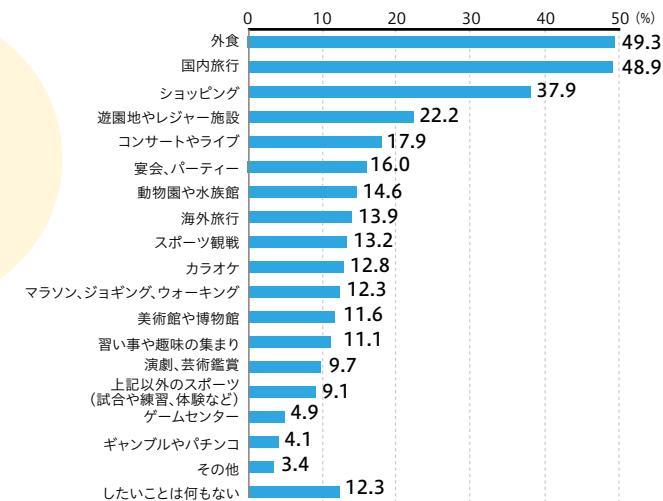
- 「非日常」体験よりも、当たり前にあった「日常」
- 人とのふれあいやにぎわい、「密」への渴望

阻害するもの

- 衛生管理、「密」への不安
- ソーシャル・ディスタンス
- 仕事、収入への不安

求められるのは、手軽に楽しめて、「安心・安全」と「にぎわい」が両立できるサービス

新型コロナの自粛が解除されたらしたいこと



出所：ブランド総合研究所「コロナ終焉後に、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～」

抑圧された余暇ニーズに応える「大江戸モデル」

「大江戸モデル」が提供する日常の延長にある手軽でリーズナブルな余暇活用は、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。

・安・近・短の余暇活用



安くて近距離で短期で、いつでも気軽に楽しめる

・車で行ける立地



すべての施設が大都市圏から2~3時間で行けるエリアに立地

・自然に囲まれた温泉地



人口密集の都市部より、郊外の自然に囲まれた温泉地

需要動向イメージ

まずは近隣からの来訪客や従来のファン（固定客）、その後に国内旅行客、最後にインバウンドの順で需要は回復すると見込まれます。「大江戸モデル」の強みを発揮して、近隣客・固定客の需要回復を真っ先に捉えていきます。



着実に成長するスポンサーパイプライン

スポンサーである大江戸温泉物語グループは、「大江戸モデル」の導入により大幅な収益構造の改善が見込める物件を取得します。大江戸温泉リートは、大江戸温泉物語グループの全保有施設および将来取得施設に対して優先交渉権を保有。大江戸温泉物語グループの取得施設は着実に増加しており、充実したポートフォリオの形成によって、大きな外部成長が見込めます。



本投資法人設立(2016年3月)以降の大江戸温泉物語グループの施設取得



Sustainability トピックス

大江戸温泉物語 レオマリゾート(香川県)では、駐車場敷地や遊休土地の一部を太陽光発電事業用地として譲渡しました。総敷地面積66万5千m²のうち約19万6千m²を提供しており、これは東京ドーム約4個分にあたります。遊休土地を有効活用し資産効率を高めるとともに、太陽光発電を通じて再生エネルギーの普及に貢献することを目的としています。今後もこのようなサステナビリティの取り組みを推進し、持続可能な社会に貢献していきます。



太陽光パネル 設置イメージ図



太陽光パネル設置エリア



大江戸温泉リートの特徴

1 ユニークな投資対象

投資対象は余暇活用型施設

大江戸温泉リートの投資対象

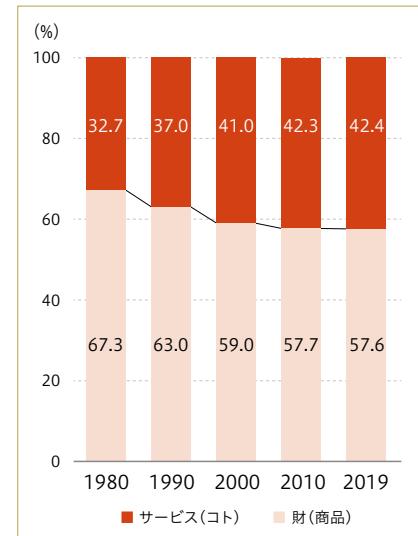


大江戸温泉リートの投資対象は、人々の豊かで充実した余暇活用に応える施設です。中でも「温泉・温浴」は、古くから余暇の過ごし方に組み込まれてきた「文化」であり、その「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としています。さまざまなサービスには、エンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられ、ワクワクするような「コト消費」を満たすためのメニューを構成しています。こうした「コト消費」を提供する施設には、一つの施設の中に複数のサービスが設置されている例や、特に都市部などにおいてはそれぞれのサービスが単独で施設化されている例もあり、それらすべてが大江戸温泉リートの幅広い投資ユニバースを形成します。

コト消費、体験型消費のマーケットが拡大

成熟した消費社会である日本はもとより、近年では日本を訪れる海外からのお客様も含めて、「モノからコトへ」、つまり「体験型」の消費を通じて充実した時間消費や余暇活用を求める潮流があります。2019年6月の内閣府世論調査では、「レジャー・余暇生活」が今後の生活において力を入れたいこととして3位となるなど、楽しみや人々とのふれあい、癒やし・リラクゼーション、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。

コト消費の推移



今後の生活の力点



※出所：(左図)消費者庁「消費者白書」をもとに資産運用会社が作成
(右図)内閣府「国民生活に関する世論調査」(2019年6月調査)

2 新たなニーズに応える温泉・温浴関連施設が軸

特徴1 男性客中心から女性客中心へ

昭和時代の温泉ニーズは宴会中心の男性向けが主流でしたが、現在は健康や美容に結びつくスパ効果やリラクゼーションなど、カジュアルなレジャーへとニーズが変化しています。



特徴2 非日常から日常の延長にあるものへ

女性客やファミリー層、シニア層を中心とした顧客ニーズは変化し、たまに訪れる秘湯よりも、気軽で身近な日常の延長としての温泉・温浴関連施設がより求められています。



特徴3 「温泉を楽しむ」から温泉を含めた「体験を楽しむ」へ

温泉そのもの以外にも、お得感のある食事や手軽に楽しめるエンターテインメントなど、楽しいひと時を共有する「コト化」が定着しています。



顧客から支持される独自の「大江戸モデル」

スポンサーである大江戸温泉物語グループでは、独自のビジネスモデルにより、お客様の新たなニーズに対応することで、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げています。

お客様目線のサービス

すばらしい眺望の温泉、朝食・夕食合わせて100品目以上のバイキング料理、大衆演劇やコンサートなど、訪れる方が楽しめる取り組みが満載

効率的なオペレーション

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・効率化を実現

集客を最大化するマーケティング

大都市圏からの好アクセスをはじめ、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



投資主優待

投資主アンケート

◆ 優待内容

宿泊利用料金について、1枚につき1,000円相当の利用券を送付します。

送付枚数は、各投資主の保有投資口数に応じて以下のとおりとします。

- ① 5口以上10口未満の場合：利用券1枚
- ② 10口以上の場合：利用券2枚

保有投資口数が5口未満の場合、利用券の送付は行いません。

◆ 有効期限

2021年3月1日から2022年2月末日までにチェックインの宿泊^(注1)にご利用いただけます。

利用券を使用した宿泊予約は、利用券の受領後から可能となります。

◆ 利用条件および制限

・利用券は、対象施設に限り、土・日・祝日を除く平日（以下の使用除外日を除く）の宿泊利用料金に対して使用できるものとし、日帰り入浴や売店などでの使用はできません。

<平日の使用除外日>

2021年4月30日、8月12日・13日、12月31日、2022年1月3日

- ・ご利用時の1名様ごとの使用枚数に上限制限はありません。
ただし、割引額が宿泊利用料金を超える場合、割引額と宿泊利用料金との差額などの返金はありません。
- ・大江戸温泉物語グループが提供するほかの割引券などと重複してご利用いただけます。なお、ウェブサイト専用の宿泊プランにはご利用いただけません。
- ・利用券を使用する場合は、電話予約に限るものとし、予約時に利用券を使用される旨のご連絡が必要となります。^(注2)
利用券は宿泊当日にご持参いただき、チェックイン時にご提出ください。
- ・予約方法などの詳細については、同封の利用券および大江戸温泉リートのウェブサイト（<https://oom-reit.com/>）にてご確認ください。
- ・利用券の盗難・紛失などの場合は再発行いたしませんので、ご了承ください。
- ・キャンセル料については、大江戸温泉物語グループが定める「キャンセルポリシー」をご確認ください。

（注1）「利用条件および制限」を満たす場合に限ります。

（注2）満室などの理由により、利用券の使用をお断りする場合もありますので、あらかじめご了承ください。

（注3）祝日の移動等により利用可能日が変更になることがあります。最新情報については、本投資法人ウェブサイトにてご確認ください。

◆ 対象施設

対象施設	所在地
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市
大江戸温泉物語 あたみ	静岡県熱海市
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市
大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県那須塩原市

対象施設	所在地
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市

（注）いずれも、本投資法人が所有し、大江戸温泉物語グループ（大江戸温泉物語ホテルズ＆リゾーツ株式会社および大江戸温泉物語株式会社ならびにその連結子会社を含みます。）に賃貸している温泉・温泉関連施設です。



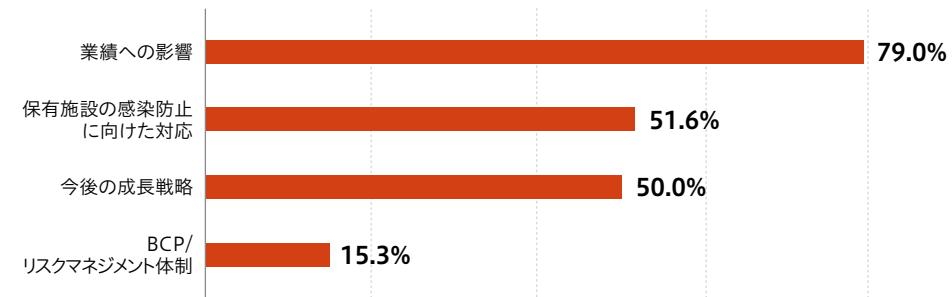
投資主優待宿泊利用券（表面）



投資主優待宿泊利用券（裏面）

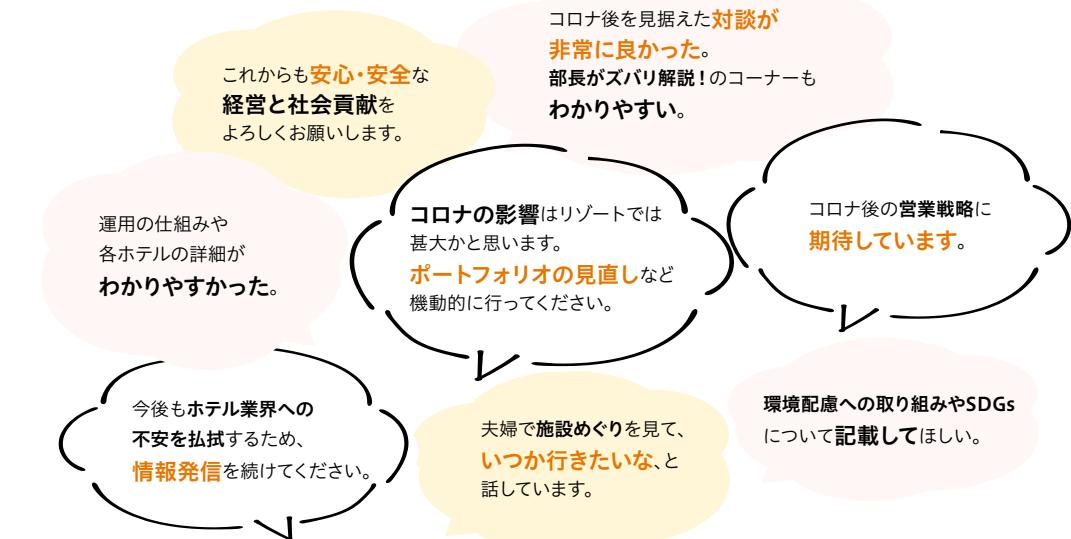
第8期（2020年5月期）資産運用報告において実施したアンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。
皆様からお寄せいただいた貴重なご意見・ご要望の一部をご紹介させていただきます。

今後、新型コロナウイルス感染症対応として求める情報は何ですか。



上記のアンケート結果を踏まえて、本冊子の巻頭特集では新型コロナウイルス感染症の業績への影響や感染防止対応、今後の成長戦略をお伝えしています。ぜひご覧ください。

投資主様からのご意見・ご要望



Question

個人投資家向けの説明会を開催してほしいです。

Answer

第9期は全国で計6回の個人投資家向け説明会を開催しました。
(オンライン開催を含む)



2020年10月2日開催（大阪）

決算ハイライト

本投資法人の第9期の平均客室稼働率は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う営業自粛要請を踏まえ、一時休業を行ったことなどから51.9%と前年同期を大きく下回りました。また、当期末のポートフォリオ全体の含み益は52.8億円となりました。

当期の業績および次期以降の予想は以下のとおりです。

	第9期 (2020年11月期) 実績	第10期 (2021年5月期) 予想	第11期 (2021年11月期) 予想
営業収益	1,358百万円	1,344百万円	1,343百万円
営業利益	594百万円	583百万円	580百万円
経常利益	467百万円	449百万円	437百万円
当期純利益	466百万円	448百万円	436百万円
1口当たり分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	1,996円 (13円)	1,922円 (18円)	1,875円 (18円)

分配金について

本投資法人は、2021年1月20日開催の役員会において、第9期(2020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1,983円、「一時差異等調整引当額」として1口当たり13円をお支払いすることを決議し、2021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。

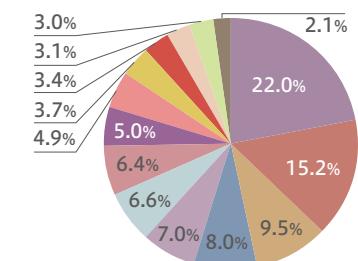
今回の分配金のうち、上記「一時差異等調整引当額」は「利益超過分配金」に該当しますが、税務上の「資本の払戻し」に該当するものではなく、あくまで「一時差異等調整引当額」は税務上の「利益分配金」と同じ配当所得扱いとなりますので、上記1口当たり「利益分配金」1,983円と1口当たり「一時差異等調整引当額」13円を合わせた1,996円全額が税務上の配当所得になります。

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。

主要指標・財務ハイライト

施設別投資比率

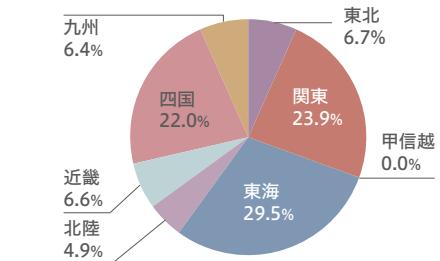
(第9期末鑑定評価額ベース)



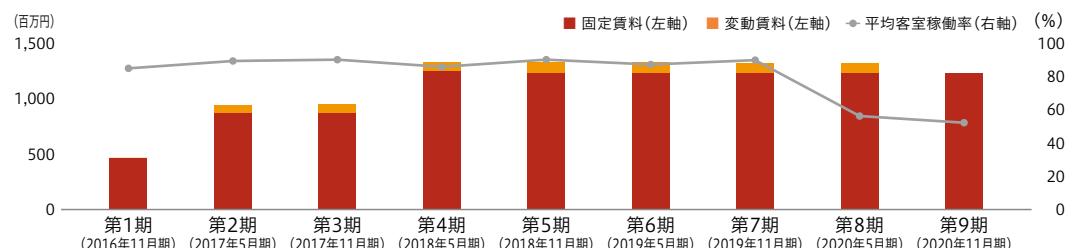
※ 各比率は小数第2位を四捨五入しており、合計しても100%にならない場合があります。

地域別投資比率

(第9期末鑑定評価額ベース)

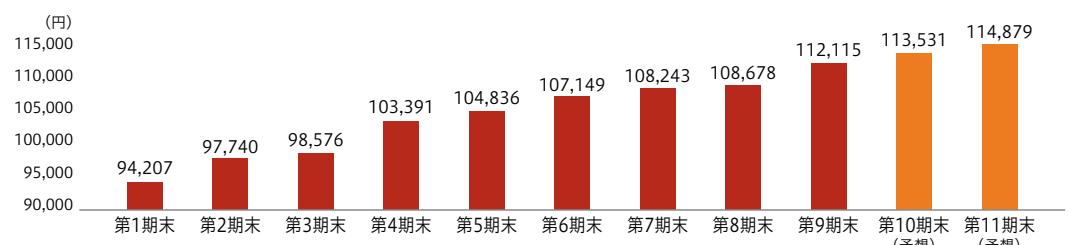


第一賃料割合(固定賃料と変動賃料)および平均客室稼働率



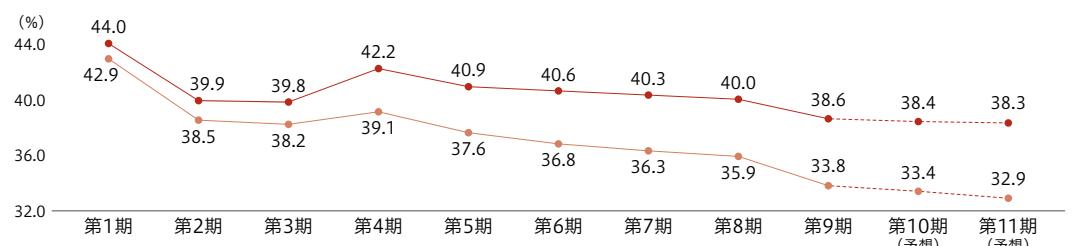
※ 第1期の実質的な運用期間は2016年9月1日から11月末日までです。※ 第4期中に5物件を取得しています。

1口当たりNAV



※ 第10期および第11期は、第9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しています。

期末有利子負債比率



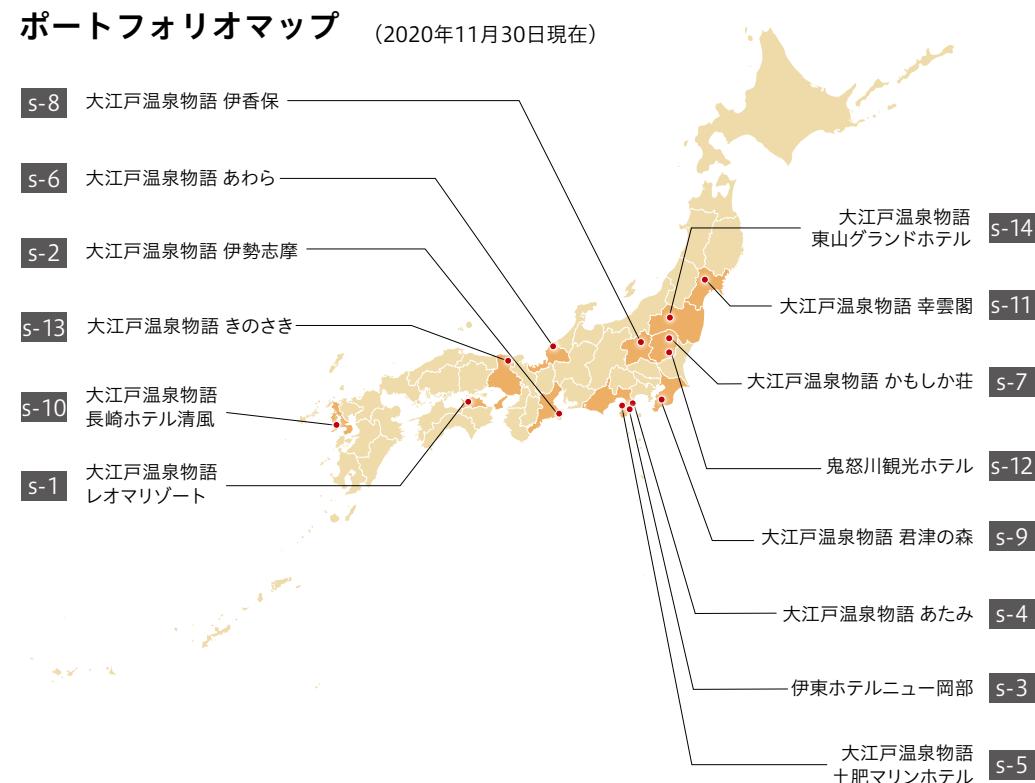
※ 第10期および第11期は、第9期の鑑定評価額が同額で推移することを前提として算出しています。



ポートフォリオ

ポートフォリオマップ

(2020年11月30日現在)



ポートフォリオハイライト

(2020年11月30日現在)

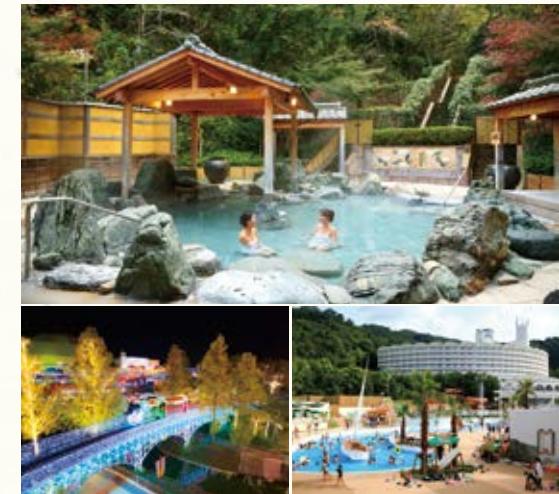
資産規模 (取得価格ベース)	物件数	第9期平均NOI利回り
360億円	14 物件	6.7%
マスターリース期間	第9期平均客室稼働率	総客室数
20年	51.9%	1,369室

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9期 平均客室稼働率

49.0%

所在地

香川県丸亀市

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、桟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9期 平均客室稼働率

64.9%

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	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
73 [※] 室	2,657 百万円	46.3 [※] %	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、海の見える露天風呂を備えています。



客室数	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
76室	2,997 百万円	62.2%	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	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
64室	1,910 百万円	52.1%	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	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
95室	1,901 百万円	44.6%	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、館名ながらに野生のかもしかが時折敷地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9期 平均客室稼働率
41.0%所在地
栃木県那須塩原市

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、鋸山ロープウェー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9期 平均客室稼働率
62.7%所在地
千葉県君津市

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9期 平均客室稼働率
66.0%所在地
群馬県渋川市

s-10

大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

長崎市街地を一望できる夜景の名所「稻佐山」に位置する温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「稻佐山」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、自然豊かな稻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9期 平均客室稼働率
62.1%所在地
長崎県長崎市

s-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

エリア全体で年間約190万人の観光客が訪れる
「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します。



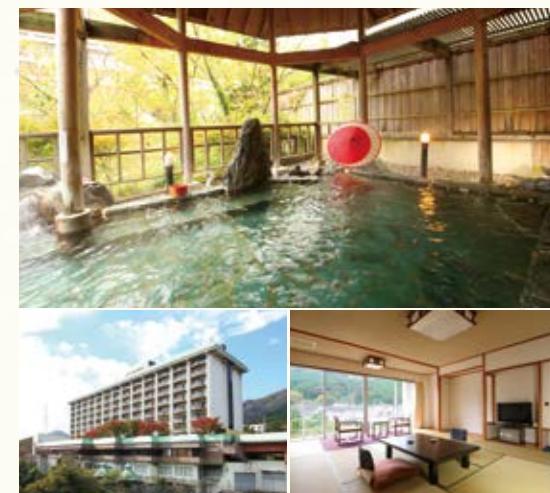
客室数	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
98 [※] 室	1,040百万円	42.3 [※] %	宮城県大崎市

※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(栃木県)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り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。

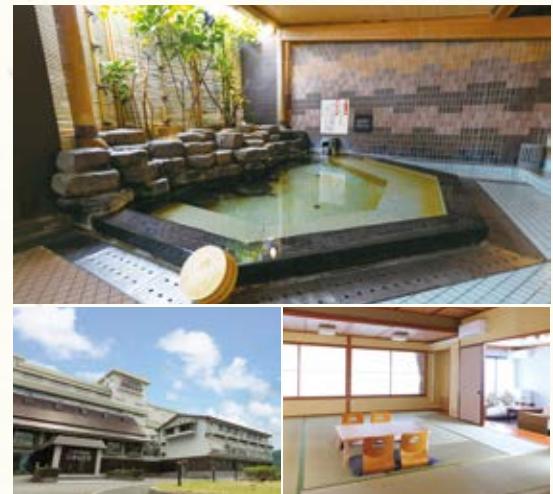


客室数	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
172室	3,870百万円	45.9%	栃木県日光市

s-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯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「城崎湯めぐりバス」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	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
103室	2,084百万円	60.5%	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つき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毎晩開催しています。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	取得価格	第9期 平均客室稼働率	所在地
123室	1,230百万円	51.5%	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5期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	第6期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日	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
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	百万円 1,450 1,450	1,434 1,434	1,440 1,440	1,433 1,433	1,358 1,342
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	百万円 735 541	735 548	743 555	755 566	764 574
営業利益 経常利益	百万円 714 578	699 560	696 566	678 546	594 467
当期純利益	百万円 577	559	565	545	466
総資産額 (対前期比)	百万円 39,106 % △1.9	38,782 △0.8	38,640 △0.4	38,327 △0.8	37,428 △2.3
純資産額 (対前期比)	百万円 21,224 % 0.0	21,204 △0.1	21,207 0.0	21,183 △0.1	21,102 △0.4
有利子負債額	百万円 15,991	15,754	15,558	15,319	14,457
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 90,185	90,097	90,110	90,011	89,666
1口当たり当期純利益	円 2,454	2,377	2,403	2,316	1,983
分配総額	百万円 580	562	568	547	469
1口当たり分配金	円 2,466	2,390	2,415	2,328	1,996
(うち1口当たり利益分配金)	円 2,454	2,378	2,403	2,316	1,983
(うち1口当たり利益超過分配金)	円 12	12	12	12	13
総資産経常利益率(注5)	% 1.5	1.4	1.5	1.4	1.2
(年換算値)	% 2.9	2.9	2.9	2.8	2.5
自己資本利益率(注5)	% 2.7	2.6	2.7	2.6	2.2
(年換算値)	% 5.4	5.3	5.3	5.1	4.4
期末自己資本比率(注5)	% 54.3	54.7	54.9	55.3	56.4
(対前期増減)	% 1.1	0.4	0.2	0.4	1.1
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	182	183	183	183
期末投資物件数	件 14	14	14	14	14
減価償却費	百万円 421	427	433	438	444
資本的支出額	百万円 206	184	178	169	175
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円 1,330	1,314	1,317	1,305	1,212
FFO(Funds from Operation) (注5)	百万円 999	987	998	983	895
1口当たりFFO(注5)	円 4,247	4,195	4,244	4,178	3,803
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注5)	% 40.9	40.6	40.3	40.0	38.6

(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満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みません) ÷ 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期期初には、公募による新投資口の発行（56,330口）等により、2017年12月4日に温泉・温浴関連施設5物件（取得価格の合計9,861百万円）を追加取得しました。当期においては、2020年11月2日に「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、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）、また当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

（注1）「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力が高いと考えられる事業ノウハウをいいます。

（注2）「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ＆リゾーツ株式会社及び大江戸温泉物語株式会社（以下「スポーツ」））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6条第3項に規定する子会社をいい。）本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注3）「温泉・温浴関連施設」とは、温泉施設（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。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。）その他宿泊の供給に供され、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動用施設（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して運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。

（注4）「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。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借料契約に記載された、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拡大に伴い2020年4月上旬に発令された緊急事態宣言等による経済活動の停滞により大きく悪化し、物価変動の影響を除いた実質（季節調整値）GDPは、4～6月期で前期比マイナス8.3%、年率換算ではマイナス29.2%と、過去最大の落ち込みとなりました。その後、緊急事態宣言は段階的解除を経て5月下旬に全面解除され、抑制されていた需要の一時的発出と、特に観光分野におけるGoToトラベル事業などの追加経済対策による経済活動下支えの効果も加わり、7～9月期の実質GDP（季節調整値）は、前期よりプラス5.3%、年率換算ではプラス22.9%となりました。

このような環境の中、本投資法人が保有する温泉・温浴関連施設14物件は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う自粛要請対応で、4月中下旬にはすべての施設が臨時休館しました。5月以降一部の施設が再稼働しましたが、全館再稼働は7月からとなりました。その後は、国内の近隣地域からの集客をメインとする顧客属性に加えて、GoToトラベル事業の開始と外部の感染症専門医からのアドバイスに基づいたテナントによる十分な感染症対策の徹底により、個別施設の客室稼働率（注1）は徐々に回復を見せ、当期末の11月では84.9%となりました。なお、当期における全体の客室稼働率は51.9%と前年同期間の実績を大きく下回り、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プラス1.5%、マイナス41.0%、マイナス45.5%となりました。

本投資法人の当期の賃貸事業収入については、構成比の高い固定賃料に支えられ安定して推移した一方で、テナントである大江戸温泉物語グループの2020年8月までの年間業績に基づき算定される変動賃料については、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う稼働率の低下を受け全施設について未発生となりました。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,239百万円となりました。前期末（2020年5月期）に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回り、いわゆるキャップレートについては変動がありませんでしたが、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の一部土地の譲渡（下記参照）が反映され10百万円の低下となり、他の物件については変化がなかったため、保有施設14物件全体としても10百万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物件の減価償却費や「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の一部土地の譲渡による帳簿価額の低下もあり含み益が増加し5,283百万円となりました。

物件の異動としては、2020年11月に「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の遊休地である動物園跡地、及び駐車場土地について、再生可能エネルギー事業への貢献及び純資産価値の改善を目的として、第三者による太陽光発電事業のための用地として805百万円で譲渡（譲渡先については承諾を得られていないため非開示）すると同時に、譲渡先より駐車場部分の運営継続を目的とする賃借権を145百万円で取得いたしました（注5）。差額手取り金については、借入金の一部返済資金に充当することで、財務体質の改善を図りました。

その他に、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を策定し、テナントによる必要な修繕の実施を管理するとともに機能維持に必要な資本的支出を実施しました（賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています。）。

さらに、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を継続的に行っています。

（注1）「稼働率」とは、貢献可能面積に対して貢献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合計で除した値です。

（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。）
(注5) 詳細は2020年10月9日付公表の「国内不動産の譲渡等に関するお知らせ（大江戸温泉物語 レオマリゾート：一部土地）」及び2020年11月2日付公表の「国内不動産の譲渡等完了に関するお知らせ（大江戸温泉物語 レオマリゾート：一部土地）」をご参照ください。

③ 資金調達の概要

当期においては、2020年11月30日を返済期日とする長期借入金2,340百万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1,487百万円（注）の資金調達を行いました。また、手元資金により2020年7月末日及び10月末日に各々93百万円、2020年11月末日に40百万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14,457百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は38.6%となっています。

（注）詳細は2020年11月24日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

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1,358百万円、営業利益594百万円、経常利益467百万円、当期純利益466百万円となりました。

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1,983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額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額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を13円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、1,996円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金13円）としました。

（3）増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（2020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
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月29日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	（注1）
2016年8月30日	公募増資	15,552,576	15,752,576	174,200	176,200	（注2）
2017年12月1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	（注3）
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	（注4）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価格93,000円（発行価額89,280円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注3）1口当たり発行価格85,937円（発行価額82,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価額82,852円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
（注5）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【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5期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第6期 自2018年12月1日 至2019年5月31日	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
最高（円）	88,200	88,500	99,800	94,900	74,900
最低（円）	84,100	75,500	83,400	45,800	53,100

（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、1,996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1,983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3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。

期別	第5期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第6期 自2018年12月1日 至2019年5月31日	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
当期末処分利益総額 (千円)	577,741	559,716	565,624	545,192	466,826
利益留保額 (千円)	199	61	85	128	133
金銭の分配金総額 (千円)	580,365	562,479	568,363	547,887	469,752
（1口当たり分配金） (円)	2,466	2,390	2,415	2,328	1,996
うち利益分配金総額 (千円)	577,541	559,655	565,538	545,063	466,693
（1口当たり利益分配金） (円)	2,454	2,378	2,403	2,316	1,983
うち出資戻戻額 (千円)	2,824	2,824	2,824	2,824	3,059
（1口当たり出資戻戻額） (円)	12	12	12	12	13
出資戻戻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	2,824	2,824	3,059
（1口当たり出資戻戻額のうち1口当たり 一時差異等調整引当額） (円)	12	12	12	12	13
出資戻戻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口当たり出資戻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状況については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、感染リスクを伴うサービス消費については、世界的な感染流行が収束するか、効果的なワクチンや有効なウイルス治療薬が一般へ普及されるまでは、インバウンド需要の本格的回復も期待できず、2020年12月には感染の再拡大の兆候を受けてGoToトラベル事業も一時的に停止となり、2021年1月には東京都等を対象に2回目の緊急事態宣言が行われるなど、当面は一進一退の動きを続けていくと見込まれます。一方で、2020年12月に閣議決定された2020年度第3次補正予算において、19.2兆円の経済対策資金が確保され、GoToトラベル事業の延長を含む当面の経済活動支援への手当が見込まれています。

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）、特により限定的に「体験型消費」（注3）の動向は、新型コロナウイルス感染症の動向が大きく影響するとともに、本年6月まで延長が見込まれるGoToトラベル事業等の政策的支援の運用状況（感染の波の到来による一時中止等の動き）やその効果、また各事業者における衛生・安全面の対策も含め注視が必要です。

本投資法人の保有施設におけるテナント業績は、足元の新型コロナウイルス感染症再拡大に伴う消費マインド低下や自粛の動きにより楽観視はできない状況となっていますが、一方で、感染防止対策の徹底による安心感の高まりと、「大江戸モデル」が近隣固定客をメインターゲットとしていることから、顧客回帰の動きも見られています。

これらのことから、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設は、インバウンド需要や遠距離からの観光需要等への依存度が高い施設と比較して、相対的に早く集客を回復できる可能性があり、効果的なワクチンやウイルス治療薬の普及に目途がつくなど、感染状況が収束の兆しを見せれば、大きく業績回復する可能性もあるものと本投資法人は考えています。

（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。

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による収益面、財務面のリスクへの万全な対応を最優先し、今後の外部環境の改善時には機動的な成長戦略を打ち出せるよう努めています。

a. 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、引き続き後継者不足や施設老朽化による競争力低下等の理由から、廃業に踏み切る旅館やホテルも多数見込まれます。さらに、今後は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績の急激な悪化による売却や、生き残りのための設備投資資金の調達を目的とする売却などが多く見込まれ、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も増加傾向で推移するものと考えられます。

大江戸温泉物語グループが2020年1月から2020年12月までの1年間に開業またはリニューアルオープンした温泉・温浴関連施設は、2020年7月の「西海橋コラソンホテル」（長崎県佐世保市）、「大江戸温泉物語 汐美荘」（新潟県村上市）及び2020年11月の「仙台秋保温泉 岩沼屋」（宮城県仙台市）の3施設となり、今後も継続的な取得が見込まれます（注）。これらの施設を含め、本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有し運営する大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得する方針です。

（注）本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第5期 (2018年11月30日)	第6期 (2019年5月31日)	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)
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)	19,341	19,447	18,066	19,558	19,352

(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

2020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）	24,022	10.20
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	15,089	6.41
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,287	4.37
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）	4,207	1.78
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,671	1.55
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,149	1.33
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM F E	3,030	1.28
米沢信用金庫	3,000	1.27
播州信用金庫	2,880	1.22
合計	78,581	33.38

(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。

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1)について、新たな感染症対策や、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ではなく、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、余暇活用型施設に関する多くの売却情報が入手されており、新型コロナウイルス感染症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とらえうる多様な施設の取得に向けて活動していきます。また、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保も引き続き進めています^(注2)。

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

(注1) 本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設、並びにこれらの複合施設です。

(注2) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

b. 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分を主としつつ、GOP^(注1)に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額となる第二賃料を加えた賃料体系を採用し^(注2)、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することを可能としています。今後もテナント業績のモニタリングを通じて、賃料収入の安定性確保に万全を期してまいります。

(注1) 「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等、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、係る賃料体系が採用されていますが、本投資法人が今後取得する施設に係る賃貸借契約において、同様の賃料体系が採用されることを保証するものではありません。

ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX^(注1)

本投資法人は、高稼働を背景にバリューアップ・ポテンシャル^(注2)を有する保有物件に対しては、客室数増加を目的とした増築等の戦略的CAPEXを実施し、保有資産のオペレーターの潜在的な収入確保を図ることや、敷地内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を中長期的に目指しています。

また、温泉・温浴関連施設における附加価値向上のノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働により、各種の施設競争力の向上策に協力し、各種イベント等の集客向上策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

(注1) 「CAPEX」は、Capital Expenditure(資本的支出)をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の使用可能期間の延長又は資産価値の増加を目的とした支出をいいます。

(注2) 「バリューアップ・ポテンシャル」とは、投資等によって資産価値の向上が見込まれる潜在的余地をいいます。

c. 財務戦略

本投資法人は、当面は新型コロナウイルス感染症の影響によるリスクへの対応を最優先しつつ、保守的な財務基盤維持を重視しています。

デット・ファイナンスについては、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、機動的に実施していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としながら、当面は資金余力の確保に留意して40%程度を目安とし、保守的な水準を維持していく方針です。また、ポートフォリオの規模拡大とテナントや立地等のリスク分散の推進によりリスクプレミアムの低下を図り、金融コストの低減とともに、高格付けの取得や調達手段の多様化、負債の平均年限の長期化や固定金利の導入などを目指します。

（6）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(3) 役員等に関する事項

2020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	1,800
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 株式会社みらいワールク 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インフュリオン・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おりません。
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おります。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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020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（注）	税理士法人令和会計社

（注）一般事務（会計）受託者を2020年12月1日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社へ委託先を変更しています。

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

2020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8期 2020年5月31日現在		第9期 2020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	10,667	27.8	10,546	28.2	
		四国	10,332	27.0	9,649	25.8	
		関東	6,976	18.2	6,942	18.5	
		東北	2,247	5.9	2,221	5.9	
		近畿	2,134	5.6	2,127	5.7	
		北陸	1,877	4.9	1,863	5.0	
		九州	1,618	4.2	1,604	4.3	
不動産 合計			35,855	93.6	34,955	93.4	
預金・その他の資産			2,471	6.4	2,472	6.6	
資産総額			38,327	100.0	37,428	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

2020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 (m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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)	9,649	<ホテル レオマの森> 23,322.42	<ホテル レオマの森> 23,322.42	100.0	26.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,345	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	2,592	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 あたみ	2,810	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	1,798	6,125.84	6,125.84	100.0	4.7	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,863	14,132.27	14,132.27	100.0	5.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘	1,179	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	1,275	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	838	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	1,604	11,114.69	11,114.69	100.0	6.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	1,016	10,843.89	10,843.89	100.0	3.4	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,649	22,402.38	22,402.38	100.0	13.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 きのさき	2,127	10,602.89 (注6)	10,602.89 (注6)	100.0	6.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,205	16,602.03	16,602.03	100.0	4.6	温泉・温浴 関連施設
合計	34,955	203,968.27	203,968.27	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2020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2020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、2020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（71,790.51m²（内、35,614.26m²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、当該土地上には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティー）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

（注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滤過機設備庫、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

2020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 (m ²)	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	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	9,649	8,860
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,345	3,830
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,592	2,810
大江戸温泉物語 あたみ	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,810	3,200
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	1,798	2,020
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,863	1,990
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	1,179	1,260
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,275	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	838	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	1,604	2,570
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	1,016	1,220
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,649	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)	2,127	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	1,205	1,470
合計	—	—	203,968.27	34,955	40,239

(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2020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。また、当該期末算定価額は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。なお、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8期 (2019年12月1日～2020年5月31日)				第9期 (2020年6月1日～2020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	381	26.6	1	100.0	348	26.0
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	118	8.3	1	100.0	111	8.3
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	94	6.6	1	100.0	82	6.2
大江戸温泉物語 あたみ	1	100.0	106	7.4	1	100.0	97	7.3
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	63	4.4	1	100.0	63	4.7
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	77	5.4	1	100.0	74	5.5
大江戸温泉物語 かもしか荘	1	100.0	45	3.2	1	100.0	41	3.1
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	45	3.2	1	100.0	40	3.0
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	33	2.3	1	100.0	29	2.2
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1	100.0	83	5.8	1	100.0	79	6.0
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	44	3.1	1	100.0	45	3.4
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	179	12.5	1	100.0	179	13.4
大江戸温泉物語 きのさき	1	100.0	90	6.3	1	100.0	85	6.3
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	68	4.8	1	100.0	62	4.6
合計	2	100.0	1,433	100.0	2	100.0	1,342	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

2020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

2020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

2020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

2020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

2020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2020年11月30日現在保有する資産に関し、2020年11月30日現在計画している第10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 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給湯給水設備更新工事	自2021年2月 至2021年3月	18	—	—
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	浴室改修工事	自2020年11月 至2020年12月	25	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2020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175百万円です。なお、当期行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	宴会場エアコン新設	自2020年5月 至2020年6月	19
		WIFI設置工事	自2020年9月 至2020年10月	14

(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5期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第6期 自2018年12月1日 至2019年5月31日	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
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

(単位：千円)

項目	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
資産運用報酬(注)	125,121	122,870
資産保管手数料	1,731	1,720
一般事務委託手数料	17,161	17,258
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	41,276	44,313
合計	188,890	189,762

(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9期には売却損益に含まれる譲渡報酬8,050千円が発生しています。

(2) 借入状況

2020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。

区分	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
短期借入金								
株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	—	1,260,730	0.569	2021年8月31日	(注2)	(注3)	無担保無保証
野村信託銀行株式会社		—	226,750					
小計		—	1,487,480					
株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	11,000	11,000	1.321	2023年5月31日	(注4)	(注5)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		1,282,275	—					
株式会社東邦銀行		461,250	—					
野村信託銀行株式会社		230,625	—					
株式会社福岡銀行		92,250	—					
株式会社十八親和銀行		92,250	—					
株式会社三重銀行		15,492	453,524					
株式会社栃木銀行		15,492	453,524					
株式会社富山第一銀行		15,492	453,524					
富国生命保険相互会社		15,492	453,524					
株式会社高知銀行		9,295	272,114					
株式会社福岡銀行		3,098	90,704					
株式会社十八親和銀行		3,098	90,704					
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		15,539	15,539					
オリックス銀行株式会社		10,628	10,628					
株式会社三重銀行		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		11,788	11,788					
三井住友信託銀行株式会社		15,539	15,539					
オリックス銀行株式会社		10,628	10,628					
株式会社三重銀行		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		1,807,000	1,787,997					
オリックス銀行株式会社		926,000	916,262					
株式会社三重銀行		463,000	458,131					
三井住友信託銀行株式会社		370,000	366,109					
株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	290,000	250,000	0.406	2021年5月31日	(注10)	(注3)	無担保無保証
小計		6,240,110	6,194,120					

区分		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	(単位:千円)						
借入先																
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	447,750	442,250	1.321	2023年5月31日	(注4)	(注5)	無担保無保証	0.871	2021年11月30日	(注7)	(注5)	無担保無保証		
	株式会社三重銀行		445,778	—												
	株式会社栃木銀行		445,778	—												
	株式会社富山第一銀行		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	—												
	株式会社十八親和銀行		89,155	—												
	株式会社三井住友銀行		550,906	545,012												
	三井住友信託銀行株式会社		726,187	718,417												
長期借入金	オリックス銀行株式会社		496,692	491,378												
	株式会社三重銀行		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												
	株式会社三井住友銀行		550,906	545,012												
	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												
長期借入金	株式会社三重銀行		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		9,078,890	6,776,000												
	合計		15,319,000	14,457,600												

- (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ヶ月毎末日に、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す。
 (注3) 使途は、借入金の返済資金です。
 (注4) 初回を2016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。
 (注5) 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6) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,135千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、残額を最終の元本弁済日に弁済しました。
 (注7) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、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、残額を最終の元本弁済日に弁済します。
 (注8) 初回を2019年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、17,125千円を各個別貸付人毎にそれぞれ弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。
 (注9) 初回を2020年7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す。
 (注10) 2020年11月30日に40,000千円を元本の一部弁済として支払い、残額を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(注)(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注)(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 (土地の一部)	—	—	2020年11月2日	805	779	15
大江戸温泉物語 レオマリゾート (借地権)	2020年11月2日	145	—	—	—	—
合計	—	145	—	805	779	15

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する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	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
譲渡	大江戸温泉物語 レオマリゾート (土地の一部)	2020年11月2日	805	659	株式会社立地評価研究所	2020年9月30日
取得	大江戸温泉物語 レオマリゾート (借地権)	2020年11月2日	145	156	株式会社立地評価研究所	2020年9月30日

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は売買契約書に記載された不動産の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する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) 上記の鑑定評価額は、「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

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＆リゾーツ株式会社	986,315
株式会社レオマユニティー	348,926
大江戸温泉物語株式会社	275
合計	1,335,517

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＆リゾーツ 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

該当事項はありません。

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
2020年8月26日	投資主名簿等管理事務委託手数料に関する覚書の締結	名義書換等に係る一般事務に対する手数料等について合意しました。
2020年10月20日	資産運用委託契約書に関する覚書の締結	資産運用委託契約書に規定する運用報酬等の料率の変更について合意しました。
2020年11月24日	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2020年12月1日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に委託することを決定しました。

(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) (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,210,622	2,245,992
前払費用	138,154	140,140
その他	6,251	6,546
流動資産合計	<u>2,355,028</u>	<u>2,392,678</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,493,480	26,667,147
減価償却累計額	△2,796,416	△3,239,601
建物(純額)	<u>23,697,064</u>	<u>23,427,545</u>
構築物	10,979	10,979
減価償却累計額	△1,247	△1,616
構築物(純額)	<u>9,731</u>	<u>9,362</u>
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△79	△97
機械及び装置(純額)	<u>520</u>	<u>502</u>
工具、器具及び備品	3,498	5,772
減価償却累計額	△1,050	△1,402
工具、器具及び備品(純額)	<u>2,448</u>	<u>4,370</u>
土地	11,988,187	11,208,770
有形固定資産合計	<u>35,697,951</u>	<u>34,650,550</u>
無形固定資産		
借地権	157,802	305,228
ソフトウェア	2,149	1,347
無形固定資産合計	<u>159,951</u>	<u>306,575</u>
投資その他の資産		
繰延税金資産	15	16
長期前払費用	104,578	68,483
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	<u>114,684</u>	<u>78,589</u>
固定資産合計	<u>35,972,587</u>	<u>35,035,715</u>
資産合計	<u>38,327,616</u>	<u>37,428,394</u>

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	50,556	118,701
短期借入金	-	1,487,480
1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	6,194,120
未払金	89,251	82,190
未払費用	8,329	8,190
未払法人税等	936	940
未払消費税等	39,513	34,980
前受金	261,314	246,412
その他	5,795	7,260
流動負債合計	<u>6,695,808</u>	<u>8,180,276</u>
固定負債		
長期借入金	9,078,890	6,776,000
預り敷金及び保証金	1,230,706	1,230,692
資産除去債務	138,288	138,691
固定負債合計	<u>10,447,884</u>	<u>8,145,384</u>
負債合計	<u>17,143,692</u>	<u>16,325,661</u>
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	△14,292
出資総額控除額合計	<u>△14,292</u>	<u>△17,116</u>
出資総額(純額)	<u>20,638,731</u>	<u>20,635,907</u>
剩余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	545,192	466,826
剩余金合計	<u>545,192</u>	<u>466,826</u>
投資主資本合計	21,183,923	21,102,733
純資産合計	※2	21,183,923
負債純資産合計	<u>38,327,616</u>	<u>37,428,394</u>

III. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,433,658	※1 1,342,970
不動産等売却益	※2 －	※2 15,785
営業収益合計	1,433,658	1,358,755
営業費用		
賃貸事業費用	※1、※3 566,328	※1、※3 574,661
資産運用報酬	125,121	122,870
資産保管手数料	1,731	1,720
一般事務委託手数料	17,161	17,258
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	※3 41,276	※3 44,313
営業費用合計	755,219	764,424
営業利益	678,438	594,331
営業外収益		
受取利息	10	10
未払分配金戻入	563	1,212
営業外収益合計	573	1,222
営業外費用		
支払利息	63,464	54,683
融資関連費用	69,268	73,230
営業外費用合計	132,732	127,914
経常利益	546,279	467,639
特別損失		
固定資産除却損	233	－
特別損失合計	233	－
税引前当期純利益	546,045	467,639
法人税、住民税及び事業税	937	942
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	938	942
当期純利益	545,107	466,697
前期繰越利益	85	128
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	545,192	466,826

IV. 投資主資本等変動計算書

	前期(ご参考) (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)					(単位：千円)
	投資主資本					
	出資総額			剩余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剩余金合計	投資主資本合計
当期首残高	20,653,023	△11,467	△11,467	20,641,555	565,624	565,624
当期変動額						
剩余金の配当					△565,538	△565,538
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△2,824	△2,824	△2,824		△2,824
当期純利益					545,107	545,107
当期変動額合計	－	△2,824	△2,824	△2,824	△20,431	△20,431
当期末残高	※1 20,653,023	△14,292	△14,292	20,638,731	545,192	545,192
	21,183,923	21,183,923	21,183,923		21,183,923	21,183,923

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

	投資主資本					(単位：千円)
	出資総額			剩余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剩余金合計	投資主資本合計
当期首残高	20,653,023	△14,292	△14,292	20,638,731	545,192	545,192
当期変動額						
剩余金の配当					△545,063	△545,063
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△2,824	△2,824	△2,824		△2,824
当期純利益					466,697	466,697
当期変動額合計	－	△2,824	△2,824	△2,824	△78,366	△78,366
当期末残高	※1 20,653,023	△17,116	△17,116	20,635,907	466,826	466,826
	21,102,733	21,102,733	21,102,733		21,102,733	21,102,733

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>3~44年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10~20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~44年	構築物	10~20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>3~44年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10~20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~44年	構築物	10~20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6~10年
建物	3~44年																	
構築物	10~20年																	
機械及び装置	17年																	
工具、器具及び備品	6年																	
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. 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ません。	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ません。																
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。																

[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) (2020年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)							
発生した資産等	発生の事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	159,400	11,467	2,824	–	14,292	–

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(2020年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)							
発生した資産等	発生の事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	307,072	14,292	2,824	–	17,116	–

(注) 初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。なお、当期に取得した借地権から生じる一時差異等の金額147,672千円が当初発生額に含まれていますが、当該金額を基礎とした引当額の計上は翌期以降に行うため、当期引当額には含まれていません。

2. 戻入れの具体的な方法

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

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2020年5月31日)	当期 (2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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	1,421,381	1,335,242
その他賃貸事業収入	12,276	7,728
不動産賃貸事業収益合計	1,433,658	1,342,970
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	7,059	7,534
減価償却費	438,210	444,170
公租公課	95,530	98,966
その他費用	10,528	8,989
不動産賃貸事業費用合計	566,328	574,661
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	867,329	768,308

※2 不動産等売却益の内訳

	前期(ご参考) 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
–	–	–
大江戸温泉物語 レオマリゾート(土地の一部)		
不動産等売却収入	806,212	779,417
不動産等売却原価		
その他売却費用		11,010
不動産等売却益		15,785

※3 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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産		438,210
無形固定資産		–
その他営業費用		246
無形固定資産		802
		802

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期(ご参考) 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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の主な原因別内訳

	前期(ご参考) (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)	(単位:千円)
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	43,505	43,632	
借地権償却	—	77	
繰延税金資産小計	43,521	43,726	
評価性引当額	△5,617	△6,619	
繰延税金資産合計	37,904	37,106	
繰延税金負債			
資産除去債務に対応する有形固定資産	△37,888	△37,090	
繰延税金負債合計	△37,888	△37,090	
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

	前期(ご参考) (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)	(単位: %)
法定実効税率	31.46	31.46	
(調整)			
支払分配金の損金算入額	△31.57	△31.60	
評価性引当額の増減	0.17	0.21	
その他	0.11	0.13	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.20	

【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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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 2019年12月1日 至 2020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なうことがあります、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

2020年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

	貸借対照表計上額	時価	(単位:千円)
(1) 現金及び預金	2,210,622	2,210,622	—
資産合計	2,210,622	2,210,622	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	6,240,110	—
(3) 長期借入金	9,078,890	9,078,890	—
負債合計	15,319,000	15,319,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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、貸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。

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,706

(注3) 金銭債権の決算日(2020年5月31日)後の償還予定額

	1年以内
現金及び預金	2,210,622

(注4) 借入金の決算日(2020年5月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,509,515	3,569,375	—	—	—
合計	6,240,110	5,509,515	3,569,375	—	—	—

当期(自 2020年6月1日 至 2020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なうことがあります、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

2020年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。 (注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,245,992	2,245,992	–
資産合計	2,245,992	2,245,992	–
(2) 短期借入金	1,487,480	1,487,480	–
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	6,194,120	–
(4) 長期借入金	6,776,000	6,776,000	–
負債合計	14,457,600	14,457,600	–

(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、貸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。

	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（2020年11月30日）後の償還予定額

	1年以内
現金及び預金	2,245,992

(注4) 借入金の決算日（2020年11月30日）後の返済予定額

	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	1,487,480	–	–	–	–	–
1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	–	–	–	–	–
長期借入金	–	3,246,375	3,529,625	–	–	–
合計	7,681,600	3,246,375	3,529,625	–	–	–

[資産除去債務に関する注記]

前期（ご参考）（2020年5月31日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 あたみ、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」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

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

当期（2020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、きのさき及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	138,288
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	403
期末残高	138,691

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年12月1日 至 2020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	
36,124,454	△268,700	35,855,753

(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169,743千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計438,210千円）によるものです。

(注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賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年5月期（第8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 2020年6月1日 至 2020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	
35,855,753	△899,974	34,955,779

(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」の借地権の取得（147,672千円）及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の資本的支出（合計175,941千円）によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」（土地の一部）の譲渡（779,417千円）及び減価償却（合計444,170千円）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賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年11月期（第9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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	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
				前受金	45		
				差入敷金及び保証金	89		
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	377,587	前払費用	15
				不動産管理委託報酬等	2,000	預り敷金及び保証金	315,257
				前受金	69,215		
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	1,043,794	前払費用	374
				不動産管理委託報酬等	13,000	預り敷金及び保証金	915,173
				前受金	192,052		
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	370,000	前払費用	2,431
				1年内返済予定の長期借入金	401,078	長期借入金	1,452,374
				長期借入金の返済	390,214	1年内返済予定の長期借入金	1,452,374
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	-	支払利息	7,550	未払利息	1,045
				融資手数料の支払	1,221	未払利息	1,045
				一般事務委託手数料	12,026	未払金	1,781

(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 2020年6月1日 至 2020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
				前受金	45		
				差入敷金及び保証金	89		
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	348,926	前払費用	15
				不動産管理委託報酬等	2,000	預り敷金及び保証金	315,243
				前受金	63,921		
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	986,315	前払費用	374
				不動産管理委託報酬等	13,000	預り敷金及び保証金	915,173
				前受金	182,444		
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	-	長期借入金の返済	19,430	前払費用	2,431
				1年内返済予定の長期借入金	397,188	長期借入金	1,436,835
				支払利息	6,661	未払利息	1,172
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	-	一般事務委託手数料	12,232	未払金	1,471

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当 期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
1口当たり純資産額	90,011円	89,666円
1口当たり当期純利益	2,316円	1,983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。

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年6月1日 至 2020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]

前期 (ご参考) (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位 : 千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」等7物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	2,824

2. 戻入の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位 : 千円)		
発生した資産等	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」の建物	PCBを含有する物品の撤去	一 (注)

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

3. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

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

当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位 : 千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等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会不一致の発生	3,059

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、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	前期(ご参考) 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
	(単位:円)	
I 当期末処分利益	545,192,520	466,826,453
II 利益超過分配金加算額	2,824,164	3,059,511
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	3,059,511
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	547,887,816	469,752,612
(2,328)		(1,996)
うち利益分配金	545,063,652	466,693,101
(うち1口当たり利益分配金)	(2,316)	(1,983)
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	3,059,511
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(12)	(13)
IV 次期繰越利益	128,868	133,352
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,328円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,316円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,996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1,983円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年1月20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

尾澤田少輔
印

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士

山口健志
印

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2020年6月1日から2020年11月30日までの第9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

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)

	前 期	当 期
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	546,045	467,639
減価償却費	439,012	444,973
融資関連費用	69,268	73,230
受取利息	△10	△10
支払利息	63,464	54,683
固定資産除却損	233	—
営業未払金の増減額（△は減少）	△41,203	44,552
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,419	△4,533
前払費用の増減額（△は増加）	△45,468	△25,371
長期前払費用の増減額（△は増加）	36,785	1,125
未払金の増減額（△は減少）	△759	△7,061
前受金の増減額（△は減少）	△534	△14,902
有形固定資産の売却による減少額	—	779,417
その他	△429	1,573
小計	1,062,985	1,815,315
利息の受取額	10	10
利息の支払額	△65,829	△54,822
法人税等の支払額	△952	△937
営業活動によるキャッシュ・フロー	996,214	1,759,566
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	△170,933	△152,348
無形固定資産の取得による支出	—	△147,672
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△170,933	△300,034
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	—	1,472,605
長期借入れによる収入	3,820,340	—
短期借入金の返済による支出	△340,000	—
長期借入金の返済による支出	△3,755,250	△2,348,880
分配金の支払額	△568,363	△547,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	△843,273	△1,424,162
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△17,992	35,369
現金及び現金同等物の期首残高	903,390	885,397
現金及び現金同等物の期末残高	※1	920,767

投資法人および資産運用会社の概要

(本書の日付現在)

[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 2019年12月 1 日 至 2020年 5月31日	当 期 自 2020年 6月 1 日 至 2020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、手許現金及び隨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、手許現金及び隨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。

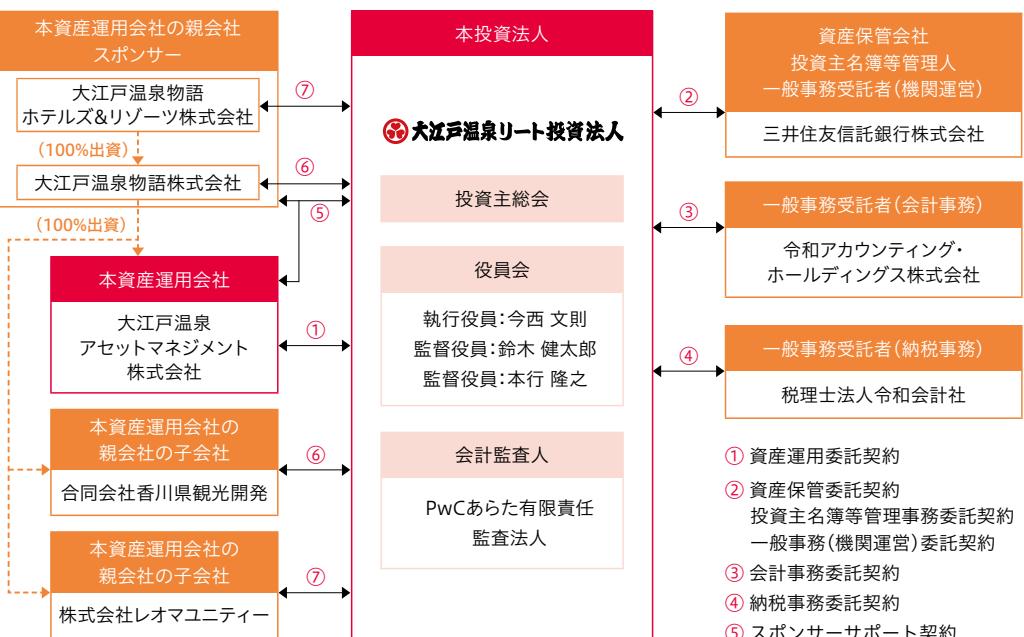
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

※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

	前 期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5月31日	当 期 自 2020年 6月 1 日 至 2020年11月30日
現金及び預金	2,210,622	2,245,992
使途制限付預金（注）	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	885,397	920,767

（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。

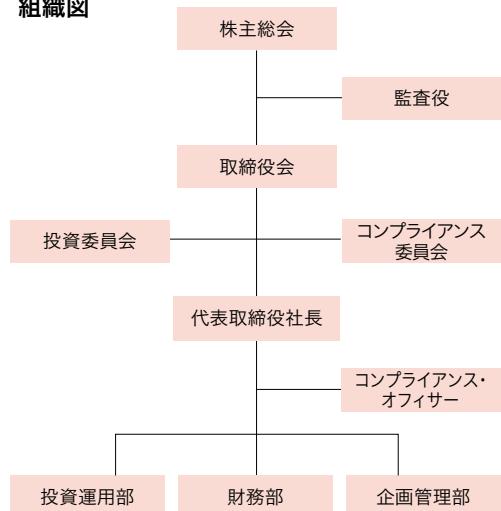
投資法人の仕組み



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:Oedo 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) 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(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
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	規約第36条に定める日
投資主確定日	
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ヵ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 揚 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、同行の各支店窓口で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・届出印等の変更是、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。

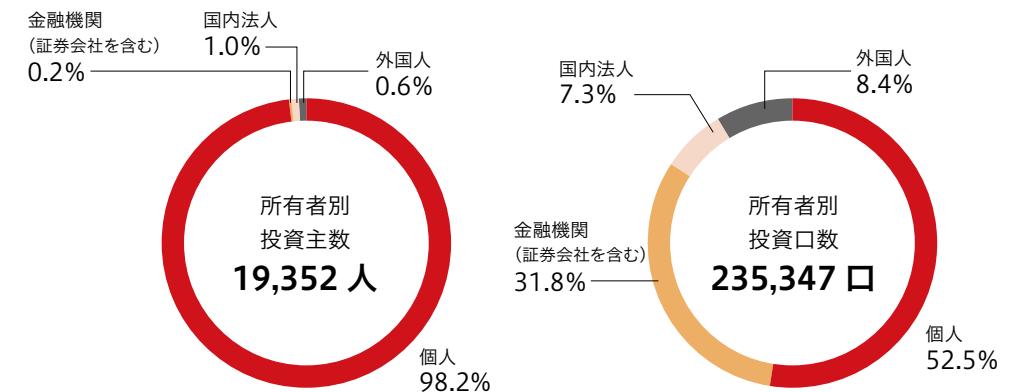
分配金の除斥期間経過後の取り扱いについて

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。

したがいまして、本投資法人の第3期(2017年11月期)の分配金につきましては、支払開始日である2018年2月15日から満3年を経過する2021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4期(2018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 (2020年11月30日現在)



投資口価格の推移 (終値ベース)



※「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。

スタッフが解説！

大江戸施設めぐり vol.8

大江戸温泉物語 あたみ

レトロでおしゃれな温泉街

1年中いつでも、何度も、気軽に楽しめる熱海♪

近年熱海は再開発が進み、特に駅前商店街にはおしゃれなカフェやスイーツのお店も続々オープン。レトロで可愛い街づくりが若者からも人気です。そのほかにも、1年を通じて行われる花火大会、日本で最も早咲きの梅や桜、遅咲きの紅葉など、春夏秋冬楽しめる温泉街です。そして東京から新幹線で約45分のアクセスの良さも熱海の大きな魅力。当館は熱海駅から徒歩約7分、熱海の豊富な魅力を楽しむ観光拠点としてお気軽に立ち寄りいただけます。

開放的なオーシャンビュー！

当館から海岸まで徒歩約5分。大人気のオーシャンビュー客室やロビーからは、相模湾が一望できます。相模湾から昇る朝日で目覚める朝は幸せなひと時です。

海を見ながら味わう、こだわりの海鮮料理

伊豆の名産金目鯛をはじめ、生まぐろや寒ブリなど、熱海自慢の新鮮な海鮮料理を堪能できるバイキングをご用意。おいしさはもちろん、目でも楽しめるよう食器にもこだわっています。海を見ながら、季節ごとに変わるバリエーション豊かなメニューをお楽しみください。



施設概要はP.18を
ご覧ください！

スタッフが施設の
とっておきの魅力を
ご紹介します。

大江戸温泉物語 あたみ
フロントスタッフ
川崎 志穂

過去の施設めぐりの
連載記事はこちらから
ご覧いただけます。



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



2つのお風呂で楽しさも2倍

熱海温泉は、柔らかな肌触りで保湿効果の高さや美肌効果が特長です。当館ではその源泉を使用した2種類のお風呂を、朝晩男女入替え制でお楽しみいただけます。特に「光彩の湯」では、朝日を見ながら入る朝風呂が最高に気持ちよくお勧めです。



檜の湯



光彩の湯



(有料)

館内にもくつろげる設備がたくさん

約4,000冊の漫画やマッサージ機をご用意しています。湯上り後も、ゆったりリラックスしてお過ごしください。

column

施設を支えるスタッフ

～笑顔を絶やさず、常にお客様の立場で～

接客で1番心がけているのは、どんな時でも笑顔を絶やさないことです。私たちの笑顔がなければお客様も安心できないですし、喜びも生まれません。現在、感染症対策でマスクを着用していますが、どのような表情をしているのかはすぐ伝わるものです。「マスクをつけていても常に笑顔！」と、スタッフにはよく声掛けをしています。

また、「ピンチをチャンスに変える接客」も大切にしています。お客様から厳しいご意見をいただいた時はピンチですが、そのご要望に対して自分自身が真摯に対応すれば、お客様から信頼をいただくことができ、それを「チャンス」

に変えることができます。常連のお客様の多くは、そのような関係構築を通じて年に複数回足を運んでくださるようになった方々です。

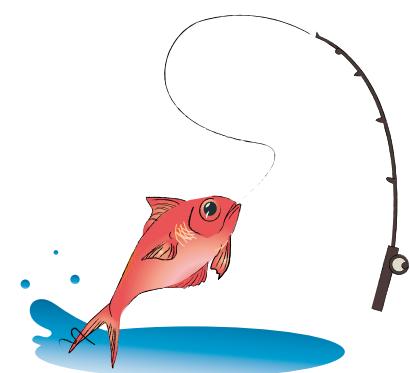
コロナ禍で不安を抱えている方々も多くいらっしゃいますが、お客様が安心して非日常の時間を過ごせるように、これからも常にお客様の立場で考え、より良いサービスの提供に努めています。



大江戸温泉物語 あたみ
副支配人 鈴木 康之

17年間飲食業界で経験を積み、2011年に入社。副支配人として店舗運営全般のマネジメント業務を担当。元気で個性的なキャラクターは、多くのリピート顧客の支持を集めている。

UD
FONT



表紙イラストは伊東ホテルニュー岡部(静岡県)と、伊東の代表的な観光地
おむろやま さんめだい
である大室山、冬に旬を迎える伊豆の海の幸、金目鯛です。