

第  
**四**  
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。



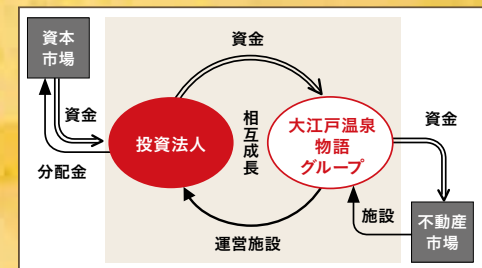
## 目次

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 大江戸温泉リゾートの特長          | 2  |
| トップインタビュー             | 4  |
| スポンサー(大江戸温泉物語グループ)の強み | 8  |
| 特集:大江戸温泉物語グループのバイキング  | 10 |
| 決算・ポートフォリオハイライト       | 12 |
| ポートフォリオ一覧/マップ         | 14 |
| 資産運用報告                | 22 |
| 貸借対照表                 | 38 |
| 損益計算書                 | 40 |
| 投資主資本等変動計算書           | 41 |
| 注記表                   | 42 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| 金銭の分配に係る計算書        | 51 |
| 監査報告書              | 52 |
| キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 53 |
| 投資法人および資産運用会社の概要   | 55 |
| 投資主インフォメーション       | 56 |
| 大江戸施設めぐり           | 60 |

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

私たち大江戸温泉リゾートは、人々の豊かで充実した時間消費、余暇活用のための施設を投資対象としています。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「温泉・温浴関連施設」を重点投資対象とするユニークな存在です。主な投資先となっている大江戸温泉物語グループでは、温泉・温浴をカジュアルで手頃なレジャーとして捉え、笑顔のあふれる時間を独自の「大江戸モデル」により提供することで、シニア層やファミリー層を中心に数多くのお客様から好評をいただいています。私たちは、温泉・温浴関連施設への投資を通じて温泉文化の大衆化や地域の活性化に貢献するとともに、「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、現代人のニーズに応えるさまざまな余暇活用型施設に投資することで、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指します。

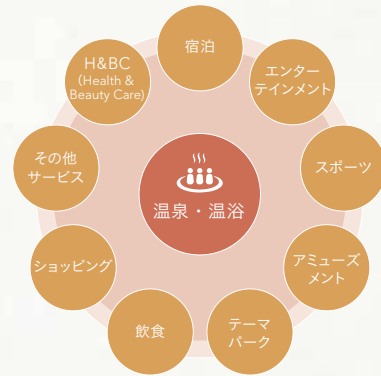


温泉宿泊施設の活性化を進める大江戸温泉物語グループとの相互成長を前提とした、同グループ運営施設への投資が成長の基盤です。

# ユニークな投資対象で、独自のポジショニングを確立

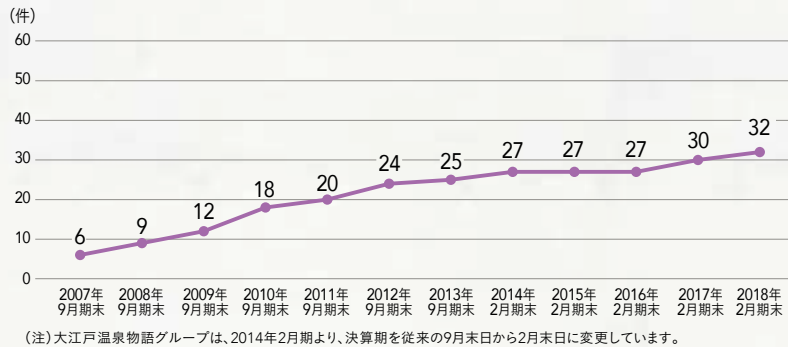
## 重点投資対象は温泉・温浴関連施設

大江戸温泉リゾートの投資対象は、人々の豊かで充実した余暇活用に応える施設です。中でも温泉・温浴は、古くから余暇の過ごし方に組み込まれてきた「文化」であり、その温泉・温浴を軸にさまざまなサービスが複合する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としています。さまざまなサービスには、エンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などがあり、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。



## 豊富なスポンサー・パイプラインを活用した成長

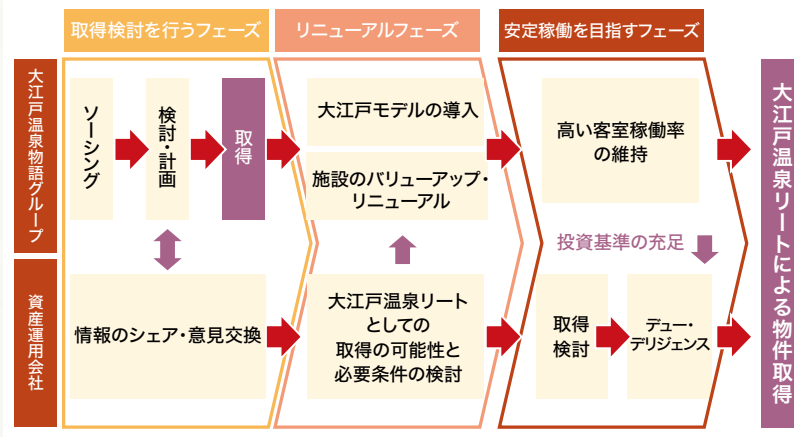
### 大江戸温泉物語グループの運営施設数



大江戸温泉リゾートは、スポンサーである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する優先交渉権を保有しています。つまり、「大江戸モデル」と呼ばれるスポンサー独自の事業モデルが導入され、安定的な収益構造が見込める物件を、着実にポートフォリオに取り入れることができるのです。また、大江戸温泉物語グループの展開エリアは東北から四国・九州まで広がり、かつ各地の都市圏から集客が見込める立地にある施設で構成されています。このような豊富なスポンサー・パイプラインからの取得を通じて、投資効率とともに地域分散によるリスクの軽減を図っています。

## 大江戸温泉物語グループの活性化プロセスと同期した取得検討

スポンサー・パイプラインを活用した物件取得における特長は、資産運用会社が大江戸温泉物語グループと密接なコラボレーションを行っている点です。早期のソーシング段階から情報のシェアや意見交換を行うことにより、スポンサーの物件取得から安定稼働までのプロセスと同期した、スピード感のある取得検討が可能となっています。スポンサーが施設のバリューアップを実施する「リニューアルフェーズ」では、大江戸温泉リゾートとして取得に必要な条件を検討し、早い段階でスポンサーの行うリニューアルに反映させることができます。

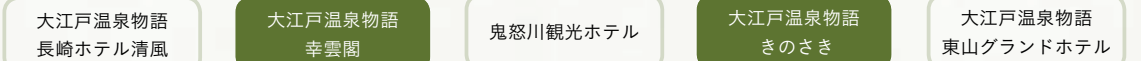


## 大江戸温泉物語グループから5物件を取得

第4期は、新たに5物件を大江戸温泉物語グループから取得しました。そのうち、長崎ホテル清風と幸雲閣は、2016年の大江戸温泉リゾート設立以降にスポンサーが新規に外部から取得しており、リニューアルのあと安定稼働となった段階で、いち早く大江戸温

泉リゾートが取得した物件です。活性化プロセスと資産運用会社の取得検討プロセスがリンクすることで、迅速なスポンサー・パイプラインの取り込みが実現できました。

### 第4期取得物件一覧



PICK UP!



## 温泉地のご紹介

### ★ 鳴子温泉 ～日本の天然温泉泉質11種類のうち、9種類が揃う温泉地～

#### 大江戸温泉物語 幸雲閣

年間約104万人の観光客が訪れるこけしの名所「鳴子温泉郷」に位置する当館。黒い湯花が舞う珍しいお湯で、歴史のある「車湯」をはじめ、鳴子温泉では日本の天然温泉11種類のうち9種類の泉質が楽しめます。また、鳴子観光・旅館案内センターや各旅館で購入できるチケットを使って、鳴子温泉郷の5源泉のほか、赤倉温泉と瀬見温泉を含む7つの温泉に入れる源泉散歩が可能です。

※出所:大江戸温泉物語 幸雲閣より <http://kounaku.oedoonsen.jp/>



### ★ 城崎温泉 ～開湯1300年以上の歴史を感じながら楽しむ外湯めぐりが大人気～

#### 大江戸温泉物語 きのさき

開湯1300年以上の歴史を誇り、関西圏で絶大な人気を誇る城崎温泉。文豪・志賀直哉が、滞在中の体験をもとに書き上げた「城の崎にて」はあまりにも有名。数多くの著名人からも愛されてきました。また、温泉街に点在する7つの外湯を楽しむ「外湯めぐり」は昔、湯治客が始めたもので、城崎が発祥の地だといわれています。

※参考文献:きのさき温泉観光協会より <http://www.kinosaki-spa.gr.jp/>





第四期は、創業、上場、公募増資と続いたスタートアップの第一フェーズを終え、規模拡大と業界内の地位確立に向けた第二フェーズの開始期として、体制整備と戦略的外部成長に向けた助走の期間となりました。

大江戸温泉リート投資法人 執行役員  
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

今西 文則

**Q** 当期を振り返って、評価をお聞かせください。

**A** 保有する温泉・温浴宿泊施設は、期首に取得した5物件を含め、総じて安定的な稼働となり、ほぼ想定内の成果を上げることができました。

当期のJ-REITマーケットを取り巻く金融市場は、一部に不安定さを覗かせましたが、温泉・温浴関連施設やホテルを取り巻く環境は概ね底堅く推移しました。本投資法人が保有する温泉・温浴宿泊施設についても、引き続きお客様からの高い支持を得たことから客室稼働率は総じて安定的に推移し、個別物件の運営状況は多少ばらつきが見られたものの、固定賃料中心の安定性を重視した賃貸借条件により、賃貸事業損益はほぼ想定範囲内で着地しました。

2017年12月に大江戸温泉物語グループから新たに取得した5物件についても、概ね好調な結果を残しました。スポンサー・パイプラインを有効活用したポートフォリオの構築・拡大は、引き続き本投資法人の最重要ミッションであり、5物件のうち「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」と「大江戸温泉物語 幸雲閣」は、大江戸温泉物語グループによる新規取得の過程から資産運用会社も連携し、スピード感のある取得につながった事例です。これからも、私たちがスポンサーによる新規取得・活性化というプロセスに協働することで、スポンサー・パイプラインを通じた外部成長の一層の拡大につなげていきます。これは、本投資法人の「第2フェーズ」のテーマだと考えている「総資産規模と時価総額の拡大」達成のための、最大のドライバーとなります。

**Q** 外部成長戦略における、今後のポイントを教えてください。

**A** 規模の拡大とポートフォリオ分散の進展に向けて、大江戸温泉物語グループ以外からの物件取得も推進していきます。

2016年8月に上場した本投資法人は、今年で設立から丸2年となり、昨年は外部成長のスタートといえる公募増資による物件取得を実施し、テナントである大江戸温泉物語グループの安定的な運営を背景に、賃貸事業を軌道に乗せることができました。しかし、投資主価値のさらなる向上に向けては、資産規模拡大によるリスク分散の効いたポートフォリオの構築、ならびに金融商品として求められる高い流動性を担保するための時価総額の拡大が、極めて重要かつ優先度の高い課題であると考えています。それらの実現には、すでに掲げている総資産700億円、1,000億円という成長シナリオ(P.6「外部成長目標」図ご参照)を加速し、ポートフォリオに多様性をもたらすためのスポンサー以外からの物件取得が重要となります。物件タイプやテナント、立地の分散を図ることによって、ポートフォリオ全体のリスク分散が進み、安定性が強化されるためです。多様な業態や立地特性を有する温泉・温浴関連施設、さらには「体験型消費」「コト消費」に着目したさまざまな余暇活用型の施設を投資対象として捉え、スポンサー以外の売主やオペレーターを前提とする物件についても積極的に取得していきます。

例えば、スポンサー以外の物件には、都市部立地の物件や温泉・温浴以外のレジャー系施設なども含

まれ、いわゆる温泉地に立地する大江戸温泉物語グループ運営施設との補完的な位置づけが可能です。大江戸温泉物語グループとWIN-WINの相互成長を目指す中で、投資主価値を高めていくことが私たちの基本方針であり、成長戦略の中心であることに変わりはありませんが、さらに多様なタイプの物件取得による資産規模の拡大が本投資法人の安定性を向上し、成長を加速させるものと考えています。

**Q** 大江戸温泉物語グループ以外からの物件取得について進捗を教えてください。

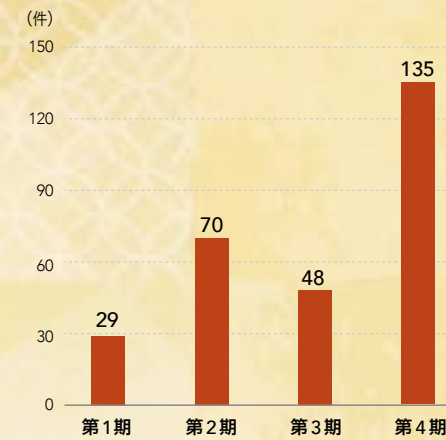
**A** 具体的な取得はこれからになりますが、さまざまな施設オペレーター、仲介会社、開発会社、潜在的な売主の方々などのネットワークは着実に広がっています。

私たちは、温泉・温浴を中心とした初のJ-REITであり、さまざまな余暇活用型施設を投資対象としています。そのため、多くの業界関係者から興味を持って

いただくことが多く、スポンサー以外からの案件の持ち込みも急増し、第3期は48件だった持込案件数が第4期は135件まで増加しました。これは私たちの積極的な活動による成果であるとともに、温泉・温浴関連施設をはじめとした、従来は必ずしも安定的な買い手が多くなかった分野において、潜在的に売却を検討されている売主の方々に本投資法人の登場が興味深く捉えられているということでもありと考えます。持ち込まれる案件の 카테고리もバラエティに富んでおり、例えば、新規開発物件だけでなく、施設の需給という点では、供給過剰リスクの小さい既存施設の再生・活性化を前提としたケースなどにも、時代のトレンドやマーケット環境に適合し安定稼働が見込まれる施設が多く含まれます。

大江戸温泉物語グループは、築年数が古い旅館やホテルを再生して運営する、独自のビジネスモデルを展開しています。たとえ築年数が古い施設であっても、時代性やトレンドに合ったマーケティングと利益を生み出すオペレーションの仕組みを構築すれば、十分に安定的に収益をもたらすことができます。それを具現化しているのが大江戸温泉物語グループであり、同グループの強みといえるのでは

スポンサー以外からの持込案件数推移



おかげをもちまして、第4期決算を迎え、ご報告できましたことに感謝しています。2年弱の間、投資主の皆様を支えていただき、小規模ながらもJ-REITとして、ようやく認知されるまでに至りました。私たちは中長期的な投資主価値の最大化を経営の最重要課題と位置づけています。そのために、これまでと同様に固定賃料をベースとした安定的な賃貸事業収益を確保しつつ、着実な分配金の成長と資産価値の向上を追求していきます。そして今後は、一層ダイナミズムのある外部成長に向かって邁進する所存です。投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

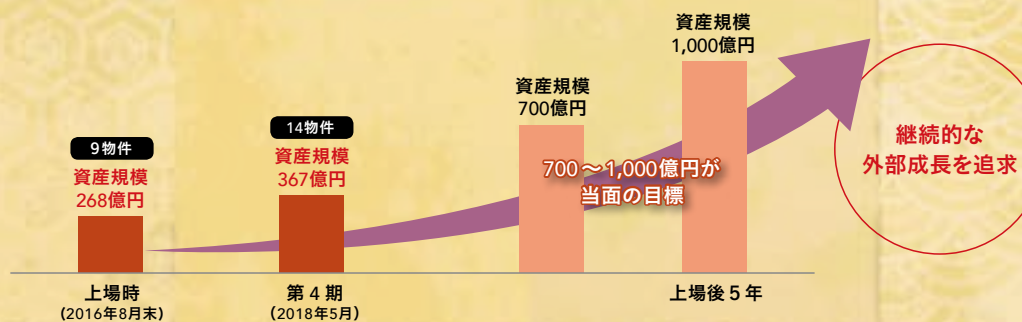
ないでしょうか。こうしたグループをスポンサーに持つ、私たち大江戸温泉リートだからこそ、再生・活性化を前提とした施設も主要な投資対象とし、マーケットニーズに適應する優良な温泉・温浴、その他の余暇活用型施設の取得を進めることができます。また、中小物件も除外せず、特長のある物件を厳選していくことで、私たちにはスポンサー以外からの物件を取得していくチャンスや余地が十分にあると認識しています。

**Q** 最後に、今後の分配方針と投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

**A** 安定した分配金の確保を前提とした着実な成長を図っていきます。本投資法人の特長をご理解いただき、中長期的な視点でご支援いただければと思います。



外部成長目標



# 「大江戸モデル」～温泉・温浴宿泊施設のチェーン オペレーションと独自の事業モデル～

POINT  
1

## 顧客目線のサービス

### 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んでいただくため、もともと眺望の良い宴会場だったスペース等を大浴場に改装するなど、大胆に取り組んでいます。



### 大衆演劇や寄席を上演

各施設では、さまざまなエンターテインメントをご用意しています。大衆演劇や専属歌手によるコンサートを上演している施設もあり、お客様に楽しい時間をご提供。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。



### 100品目にも達するバイキング

定番のバイキングメニューに加え、それぞれの施設限定の郷土料理や名産品を使ったメニューをご用意。小分けされた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です。



### 施設内で楽しめる工夫

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。



POINT  
2

## 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

食材や備品調達では、スケールメリットを活かしたコストダウンを図っています。中でも、食材調達では料理の約30%を全国統一メニューとすることで、大量発注ができる独自の仕組みを構築し、おいしい料理とお手頃な価格を両立しています。



### 効率的なスタッフの配置

各施設では、スタッフを部門別でなく、ワークスケジュールに基づき配置します。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など、生産性の高いオペレーションを実現しています。



大江戸モデル

高品質なサービス



お手頃な価格設定

POINT  
3

## 集客を最大化するマーケティング

### 大都市圏からの良好なアクセス

各施設は、都市中心部から施設の玄関口まで2～3時間でアクセスできるエリアに立地しています。また、都市部と施設を結ぶ直行バスなど、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

直営コール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。



### いいふろ会員の獲得

大江戸温泉物語グループの会員システム「いいふろ会員」。全国に広がる大江戸温泉物語の温泉・温浴施設をお得にご利用いただけるのはもちろん、最新のいいふろ情報までゲットできます。



会員登録はこちら

# 目指すのは、思い出に残る ライブ・エンターテインメント・バイキング ～おいしさと楽しさでお客様を魅了する仕掛けと心意気～

## 多種多彩なメニューすべてに独自のこだわりを

大江戸温泉物語グループの料理の特長は、多種多彩なメニューを網羅している点です。ファミリーを中心に老若男女のお客様向け、和食から洋食、中華はもちろん、パンやスイーツまで取り揃えています。朝食・夕食合わせて100品目以上をご用意しており、そのうち30品目以上は季節や歳時、フェア、ご当地ものなどの独自メニューです。日本各地に施設が点在す

るため、地域ごとの特色も盛り込むようにしています。また、1品だけ豪華な食材を使うのではなく、手づくりを主に、一つひとつがすべておいしいものを目指しながら、盛りつけの美しさも追求しています。さらにこだわっているのは、温度管理です。バイキングなので、席まで運ぶ時間も考慮し、食べる瞬間に「おいしい」と感じていただける温度での提供に努めています。

## おいしさとパフォーマンスで飽きさせない工夫

もう一つの大きな特長が、ライブキッチンの設置に代表される出来立てのお料理を提供する工夫です。これは、料理を適切な温度で提供したいという強い想いもありますが、何よりもお客様に楽しんでいただくことを追求したものです。

私たち大江戸温泉物語グループは、レストランでも料理旅館でもありません。温泉・温浴を中心にさまざまなエンターテインメントで最高の思い出づくりをお届けする施設なのです。料理についても、おいしいだけでなく、バイキング会場で召し上がっていただく時間が素敵な思い出になるよう願っています。料理を盛りつけてサーブする料理人との何気ない会話も含めて、「楽しかった」「おいしかった」と言っていただけることを何よりも大切にしています。

### 大江戸温泉物語グループ 最高料理顧問 高階 孝晴

大江戸温泉物語グループ最高料理顧問。元プリンスホテルの調理部長として、予約のとれない伝説のレストランとして話題となった「ハブナ」で年間100万人の集客を達成し続けた。現在は培った経験をもとに、大江戸温泉物語グループが誇るバイキングメニューのプロデュースに取り組む。



## 大量仕入れと人間力によって効率性を追求

おいしい料理をお手頃な価格で提供できるのは、規模の拡大によるスケールメリットが奏功しています。これができるのは、料理の約30%を全国統一メニューとすることで、大量発注ができる仕組みを構築しているからです。また、人間力による工夫で廃棄ロスの削減にも努めています。例えば、営業時間終了間際には、スタッフがお客様のテーブルまで料理をお皿に盛って届けることもあります。手間はかかりますが、喜んでいただけますし、なおかつ廃棄ロスの削減にもつなげることができるのです。



## その食事が色あせない思い出となるように

私たちが提供するバイキングは業界をリードする存在ですが、成長し続けるためには、さらなる進化が不可欠です。今後、特に重要なファクターはソフト面であり、お客様を待たせずに、いかに楽しんでいただけるかを徹底的に追求していきたいと考えて

います。帰宅された後も「あの時は楽しかったね」と幸福感とともに思い出していただける料理と時間を提供し続けていきたい。それが、大江戸温泉物語グループが提供するバイキングの普遍のテーマであり、進化の方向です。





## 決算ハイライト

本投資法人の第4期の平均客室稼働率は85.3%と高稼働で安定推移しており、その結果、当期の業績は以下のとおりとなりました。また第4期の期初には、公募増資を通じて、新たに5物件をスポンサーである大江戸温泉物語グループから取得しました。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4期<br>(2018年5月期)<br>実績 | 第5期<br>(2018年11月期)<br>予想 | 第6期<br>(2019年5月期)<br>予想 |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 営業収益                         | 1,442百万円                | 1,448百万円                 | 1,441百万円                |
| 営業利益                         | 734百万円                  | 711百万円                   | 702百万円                  |
| 経常利益                         | 571百万円                  | 571百万円                   | 565百万円                  |
| 当期純利益                        | 570百万円                  | 570百万円                   | 564百万円                  |
| 1口当たり分配金<br>(うち1口当たり利益超過分配金) | 2,435円<br>(12円)         | 2,435円<br>(12円)          | 2,410円<br>(12円)         |

(注) 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。

### 分配金について

本投資法人は、2018年7月19日開催の役員会において、第4期(2018年5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2,423円、「一時差異等調整引当額」として1口当たり12円をお支払いすることを決議し、2018年8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」2,423円と1口当たり「一時差異等調整引当額」12円を合わせた2,435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。

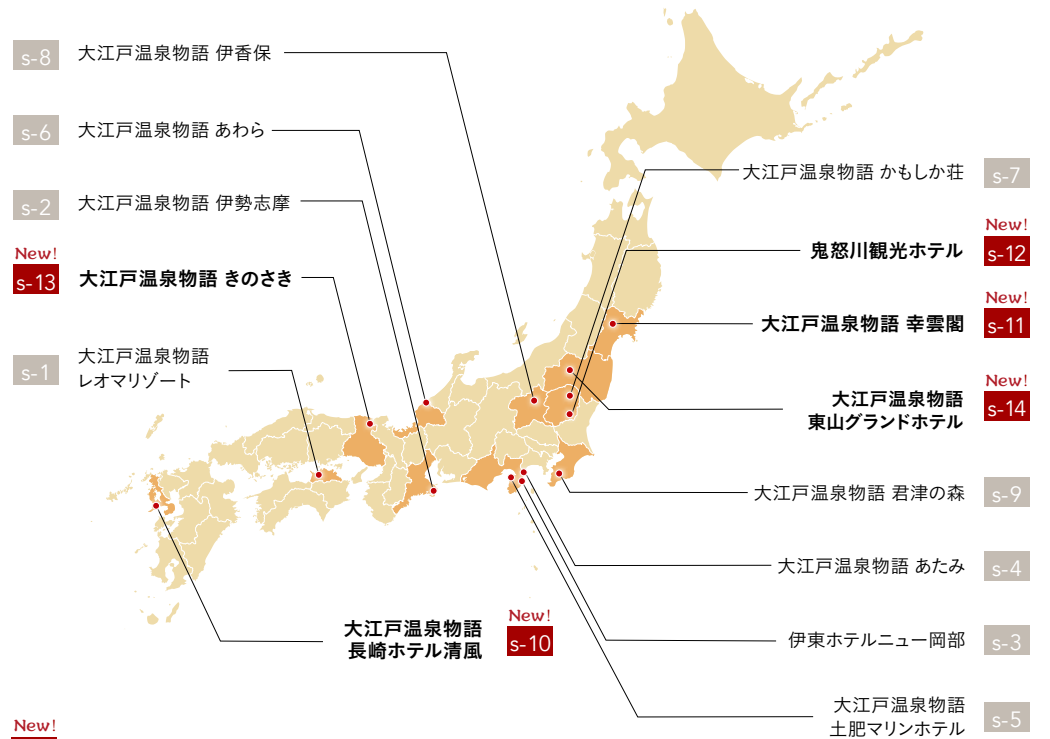


## ポートフォリオハイライト (2018年5月31日現在)

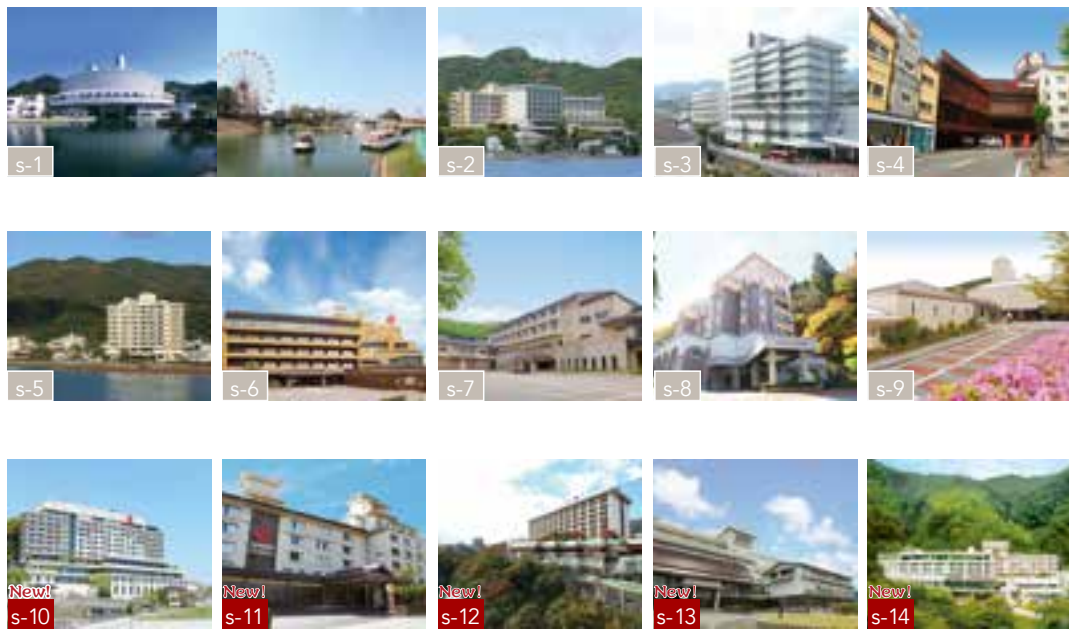




ポートフォリオマップ (2018年5月31日現在)



※ **New!** の5物件は、2017年12月4日に取得しました。



香川県  
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   | 取得価格       | 第4期 平均客室稼働率 | 交通アクセス  |
|-------|------------|-------------|---|
| 241 室 | 10,379 百万円 | 88.4 %      | 高松琴平電鉄琴平線「岡田」駅から車で約8分<br>「岡田」駅から無料シャトルバス <sup>(注)</sup> を運行<br>大阪・兵庫・岡山・広島から有料送迎バス <sup>(注)</sup> を運行 |

(注) シャトルバスおよび送迎バスについては、2018年6月末現在の情報であり、現時点での運行状況とは異なる場合があります。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。

三重県  
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、伊勢神宮やリアス式海岸を含む「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、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、ほかの施設との差別化を図っています。



| 客室数  | 取得価格      | 第4期 平均客室稼働率 | 交通アクセス  |
|------|-----------|-------------|---|
| 83 室 | 3,656 百万円 | 95.3 %      | 近鉄特急利用で最寄りの「鵜方」駅まで<br>名古屋から約2時間半、大阪から約3時間<br>近鉄志摩線「鵜方」駅から車で約20分<br>「鵜方」駅から無料送迎バスを運行 |

## 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グループが活性化することで、その知名度に加え、お手頃な価格で利用できる施設として、人気を得ています。また、大浴場・庭園風呂・露天風呂などを備えており、それぞれに楽しむことができます。なお、本施設は相模亭と駿河亭の2棟で構成されており、本投資法人では相模亭を所有しています。



客室数

73<sup>\*</sup>  
室

取得価格

2,657  
百万円

第4期 平均客室稼働率

81.2  
%

交通アクセス

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  
東名高速道路「厚木IC」から約1時間半

※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。

## 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、駿河湾に見える大浴場、宿泊者が無料で利用できるプールも備えています。



客室数

64  
室

取得価格

1,910  
百万円

第4期 平均客室稼働率

84.8  
%

交通アクセス

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  
東名高速道路「沼津IC」から約1時間

## 大江戸温泉物語 あたみ

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

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



客室数

76  
室

取得価格

2,997  
百万円

第4期 平均客室稼働率

96.8  
%

交通アクセス

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  
東名高速道路「厚木IC」から約1時間

## 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、1884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りピーターに支持されており、日帰り利用やランチビジネスにつなげています。ダイニング会場では、北陸の海の幸をふんだんに使用した豪華なバイキング料理が楽しめます。温泉施設としては、大浴場と男女それぞれ2つの露天風呂を備えています。



客室数

95  
室

取得価格

1,901  
百万円

第4期 平均客室稼働率

75.6  
%

交通アクセス

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、JR「近江八幡」駅から  
有料送迎バス<sup>(注)</sup>を運行

(注)有料送迎バスのご利用は、原則として平日に限ります。

栃木県  
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」があり、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と、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4期 平均客室稼働率

76.2  
%

交通アクセス

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を運行  
東北自動車道「西那須野塩原IC」から約20分

千葉県  
s-9

## 大江戸温泉物語 君津の森

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

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



客室数

41  
室

取得価格

819  
百万円

第4期 平均客室稼働率

94.9  
%

交通アクセス

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  
館山自動車道「君津IC」から約15分

群馬県  
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「釜風呂」が設置されています。



客室数

40  
室

取得価格

1,299  
百万円

第4期 平均客室稼働率

92.5  
%

交通アクセス

JR上越線、吾妻線「渋川」駅から車で約30分  
関越自動車道「渋川伊香保IC」から約20分

New!

長崎市  
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「稲佐山」に位置する温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「稲佐山」は、夜景の名所として知られ、一般社団法人夜景観光コンベンション・ビューローからも、モナコ、香港とならび、世界新三大夜景として認定されています。本施設は2017年4月にリニューアルオープンし、全客室から長崎の絶景をご覧いただけるのと同時に、最上階に新設した露天風呂「展望の湯」ではその大パノラマを満喫できます。また、自然豊かな稲佐山中腹に立地しながら、JR長崎駅までは車で約10分。周辺には長崎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4期 平均客室稼働率

93.9  
%

交通アクセス

JR長崎本線「長崎」駅から車で約10分  
「長崎」駅から無料送迎バスを運行

New!

## 宮城県 s-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

年間約104万人の観光客が訪れるこけしの名所「鳴子温泉郷」に位置する温泉・温浴関連施設

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



客室数

98<sup>\*</sup>  
室

取得価格

1,040  
百万円

第4期 平均客室稼働率

76.3  
%

交通アクセス

JR陸羽東線「鳴子温泉」駅から徒歩約15分  
「鳴子温泉」駅から無料送迎バスを運行  
JR「仙台」駅から有料送迎バスを運行

※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。また、客室稼働率については、2018年3月17日より営業を開始した別館(保有資産対象外)を含めた運営実績を記載しています。

New!

## 栃木県 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、国内外で知名度のある日光東照宮や中禅寺湖などがあり、中でも「鬼怒川温泉」は、東京の奥座敷として発展してきた温泉地です。本施設は、人気の日光・鬼怒川エリアに位置する自然浴と温泉とリラックスをテーマにした癒しの宿で、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、岩盤浴と露天風呂のある2つの貸切風呂はファミリー連れにも喜ばれています。そのほか、幅広いお客様に向けて、さまざまなタイプの宴会場や会議場なども備えています。



客室数

172  
室

取得価格

3,870  
百万円

第4期 平均客室稼働率

88.8  
%

交通アクセス

東武鉄道東武鬼怒川線「鬼怒川温泉」駅から徒歩約15分  
JR「宇都宮」駅から、大江戸温泉物語グループが運営する「ホテル鬼怒川御苑」まで有料送迎バスを運行

New!

## 兵庫県 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を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、鳥取砂丘や竹田城など周辺の観光名所へのアクセスも抜群です。



客室数

103  
室

取得価格

2,084  
百万円

第4期 平均客室稼働率

86.5  
%

交通アクセス

JR山陰本線「城崎温泉」駅より徒歩約12分  
「城崎温泉」駅より無料送迎バスを運行

New!

## 福島県 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豪に愛された湯の町です。自然景観に恵まれた本施設では、湯量が豊富な露天風呂から、東山の豊かな自然を眺めながら森林浴を楽しめるとともに、源泉かけ流し露天風呂付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楽しめるほか、夏季には「会津磐梯山」の盆踊りを楽しく体験できるイベントも開催しています。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・お食事のあともお楽しみいただけます。



客室数

123  
室

取得価格

1,230  
百万円

第4期 平均客室稼働率

70.3  
%

交通アクセス

JR磐越西線「会津若松」駅より車で約15分  
「会津若松」駅から無料送迎バスを運行  
JR「新潟」駅、JR「新津」駅から有料送迎バスを運行

## 1. 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                            | 第2期                            | 第3期                            | 第4期                            |
|---------------------------------|-------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                 |       | 自 2016年 3月29日<br>至 2016年11月30日 | 自 2016年12月 1日<br>至 2017年 5月31日 | 自 2017年 6月 1日<br>至 2017年11月30日 | 自 2017年12月 1日<br>至 2018年 5月31日 |
| 営業収益                            | (百万円) | 507                            | 1,021                          | 1,032                          | 1,442                          |
| (うち不動産賃貸事業収益)                   | (百万円) | 507                            | 1,021                          | 1,032                          | 1,442                          |
| 営業費用                            | (百万円) | 241                            | 473                            | 513                            | 708                            |
| (うち不動産賃貸事業費用)                   | (百万円) | 140                            | 318                            | 355                            | 522                            |
| 営業利益                            | (百万円) | 266                            | 547                            | 519                            | 734                            |
| 経常利益                            | (百万円) | 67                             | 446                            | 421                            | 571                            |
| 当期純利益                           | (百万円) | 65                             | 445                            | 420                            | 570                            |
| 総資産額                            | (百万円) | 30,732                         | 29,440                         | 29,208                         | 39,875                         |
| (対前期比)                          | (%)   | -                              | △4.2                           | △0.8                           | 36.5                           |
| 純資産額                            | (百万円) | 15,818                         | 16,197                         | 16,171                         | 21,220                         |
| (対前期比)                          | (%)   | -                              | 2.4                            | △0.2                           | 31.2                           |
| 有利子負債額                          | (百万円) | 13,524                         | 11,735                         | 11,624                         | 16,807                         |
| 出資総額(注4)                        | (百万円) | 15,752                         | 15,752                         | 15,752                         | 20,653                         |
| 発行済投資口の総口数                      | (口)   | 176,200                        | 176,200                        | 176,200                        | 235,347                        |
| 1口当たり純資産額                       | (円)   | 89,775                         | 91,925                         | 91,777                         | 90,166                         |
| 1口当たり当期純利益(注5)                  | (円)   | 974                            | 2,526                          | 2,384                          | 2,427                          |
| 分配総額                            | (百万円) | 66                             | 446                            | 421                            | 573                            |
| 1口当たり分配金                        | (円)   | 376                            | 2,533                          | 2,392                          | 2,435                          |
| (うち1口当たり利益分配金)                  | (円)   | 373                            | 2,526                          | 2,385                          | 2,423                          |
| (うち1口当たり利益超過分配金)                | (円)   | 3                              | 7                              | 7                              | 12                             |
| 総資産経常利益率(注6)                    | (%)   | 0.2                            | 1.5                            | 1.4                            | 1.7                            |
| (年換算値)(注7)                      | (%)   | 0.9                            | 3.0                            | 2.9                            | 3.3                            |
| 自己資本利益率(注6)                     | (%)   | 0.4                            | 2.8                            | 2.6                            | 3.1                            |
| (年換算値)(注7)                      | (%)   | 1.7                            | 5.6                            | 5.2                            | 6.1                            |
| 期末自己資本比率(注6)                    | (%)   | 51.5                           | 55.0                           | 55.4                           | 53.2                           |
| (対前期増減)                         | (%)   | -                              | 3.5                            | 0.3                            | △2.1                           |
| 配当性向(注6)                        | (%)   | 99.8                           | 100.0                          | 100.0                          | 99.9                           |
| [その他参考情報]                       |       |                                |                                |                                |                                |
| 当期運用日数(注8)                      | (日)   | 91                             | 182                            | 183                            | 182                            |
| 期末投資物件数                         | (件)   | 9                              | 9                              | 9                              | 14                             |
| 減価償却費                           | (百万円) | 131                            | 263                            | 267                            | 414                            |
| 資本的支出額                          | (百万円) | 12                             | 90                             | 95                             | 141                            |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注6) | (百万円) | 498                            | 967                            | 944                            | 1,334                          |
| FFO(Funds from Operation)(注6)   | (百万円) | 197                            | 708                            | 687                            | 984                            |
| 1口当たりFFO(注6)                    | (円)   | 1,119                          | 4,022                          | 3,903                          | 4,185                          |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV)(注6)           | (%)   | 44.0                           | 39.9                           | 39.8                           | 42.2                           |

(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(2016年3月29日)から2016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) 第1期の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2016年9月1日時点とみなして、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。

また、第4期の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(234,960口)で除することにより算定しています。

(注6) 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<br>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(2016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<br>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(2016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                        | 1口当たり分配金(利益超過分配金を含まません)÷1口当たり当期純利益×100<br>なお、第1期及び第4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)。<br>分配金総額(利益超過分配金を含まません)÷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<br>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<br>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  |

(注7) 第1期については実質的な運用日数91日(2016年9月1日から2016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8) 第1期の運用日数は、実質的な運用日数91日(2016年9月1日から2016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、投信法に基づき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」を基本方針として、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。

当社は最初に公募による新投資口の発行(56,330口)を実施し、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)を追加取得した結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,705百万円)となりました。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の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グループ株式会社(以下「スポンサーグループ親会社」といいます。)及び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。)スポンサーグループ親会社と併せて「スポンサー」ということがあります。並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する子会社をいいます。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、温浴施設(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。)及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、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4)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買取代金(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。

##### ② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、四半期別実質GDP成長率(2次速報)の年率換算値が2017年10-12月のプラス1.0%から2018年1-3月のマイナス0.6%と9四半期ぶりのマイナス成長に転じ、2018年1-3月の家計消費も生鮮食品価格の上昇や、寒波・大雪の影響もあり減少しました。2018年4月以降の個人消費は、天候の回復や生鮮食品価格の落ち着きから持ち直しの動きが見られますが、今後の労働環境の動向と合わせ引き続き注意が必要です。

このような環境の中、本投資法人においては、当期末時点で保有する温泉・温浴関連施設14物件(取得価格の合計36,705百万円)の当期末現在における賃貸借の稼働率(注1)はマスターリース契約により100.0%、また当期における客室稼働率(注2)は保有する14物件の平均で85.3%と前年同期間比では微減したものの安定的な高い水準で推移しました。また保有する14物件のADR(注3)は前年同期間の実績を上回ったため、RevPAR(注4)の期中累計が前年同期間の実績をほぼ維持し、安定的な運営実績となりました。この背景には、テナントである大江戸温泉物語グループの運営能力に加えて、環境省自然環境局「温泉利用状況」において2013年度以降2015年度まで宿泊施設数が緩やかに減少が続いているなかで年度延泊宿泊利用人員は継続的に増加しているといった過去データから推測できるように、短期的な消費動向が変動するなかで温泉に対する需要は比較的安定的に確保されているという背景があるものと本投資法人は考えています。

なお、当期末に取得した鑑定評価額は、前期末(2017年11月末)に取得した前期末保有施設9物件の評価額において、前期末比30百万円の減少となりましたが、当該9物件の減価償却による帳簿価額の低下及び当期に取得した5物件の含み益も加算された結果、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注5)については、3,112百万円の含み益となりました。

また、オペレーター兼テナントでもある大江戸温泉物語グループとの信頼関係に基づく協働(注6)により、保有物件の状況及び特性等を考慮した修繕及び資本的支出に関する計画を策定し、必要な修繕・資本的支出を実施いたしました(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。)

(注1)「稼働率」とは、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいいます。

(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)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいいます。一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。

(注4)「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)をいいます。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5)「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6)本投資法人は、大江戸温泉物語との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産を賃借していますが、2017年11月1日付で効力が発生した大江戸温泉物語とスポンサーグループ親会社の吸収分割により、スポンサーグループ親会社がかかる契約上の地位を承継しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で、2017年11月1日付でスポンサーサポート契約を締結しています。なお、大江戸温泉物語、本投資法人及び本資産運用会社の間で2016年7月29日付で締結されたスポンサーサポート契約(その後の修正及び変更を含みます。)(以下「旧スポンサーサポート契約」といいます。)は、本スポンサーサポート契約の締結により、将来に向かって効力を失っています。スポンサーサポート契約においては、大江戸温泉物語及びスポンサーグループ親会社は、それぞれスポンサーとして、旧スポンサーサポート契約上の大江戸温泉物語と同様の義務を負っており、かかる契約の更改に伴う旧スポンサーサポート契約の契約条件の実質的変更はありません。

##### ③ 資金調達概要

当期においては、2017年12月1日に一般募集による新投資口の発行により4,667百万円、2017年12月4日に借入れにより5,650百万円の調達を行い、「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」を含む新規5物件の取得資金及び関連費用の一部に充当しました。さらに2017年12月26日に第三者割当による新投資口の発行により233百万円を調達し、2018年1月31日付で既存借入金230百万円の期限前弁済資金の一部に充当しました。

また、2018年5月31日付で新規借入れにより450百万円の調達を行い、既存借入金500百万円の返済原資の一部に充当しました。

また、手元資金により2018年1月末日及び4月末日に各々93百万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16,807百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は42.2%となっています。

#### 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1,442百万円、営業利益734百万円、経常利益571百万円、当期純利益570百万円となりました。

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2,423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2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を12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、2,435円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金12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（2018年5月31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1期<br>自2016年3月29日 至 2016年11月30日 |        | 第2期<br>自2016年12月1日 至 2017年5月31日 |        | 第3期<br>自2017年6月1日 至 2017年11月30日 |        | 第4期<br>自2017年12月1日 至 2018年5月31日 |        |        |
|-------|----------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|--------|
|       | 最高(円)                            | 90,500 | 93,000                          | 92,500 | 91,000                          | 最低(円)  | 74,300                          | 78,500 | 85,400 |
| 最高(円) | 90,500                           | 93,000 | 92,500                          | 91,000 | 最低(円)                           | 74,300 | 78,500                          | 85,400 | 84,100 |

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016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、2,435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2,423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。

| 期別                              |      | 第1期                         | 第2期                        | 第3期                        | 第4期                        |
|---------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                 |      | 自2016年3月29日<br>至2016年11月30日 | 自2016年12月1日<br>至2017年5月31日 | 自2017年6月1日<br>至2017年11月30日 | 自2017年12月1日<br>至2018年5月31日 |
| 当期末処分利益総額                       | (千円) | 65,834                      | 445,238                    | 420,330                    | 570,366                    |
| 利益留保額                           | (千円) | 111                         | 157                        | 93                         | 120                        |
| 金銭の分配金総額                        | (千円) | 66,251                      | 446,314                    | 421,470                    | 573,069                    |
| (1口当たり分配金)                      | (円)  | 376                         | 2,533                      | 2,392                      | 2,435                      |
| うち利益分配金総額                       | (千円) | 65,722                      | 445,081                    | 420,237                    | 570,245                    |
| (1口当たり利益分配金)                    | (円)  | 373                         | 2,526                      | 2,385                      | 2,423                      |
| うち出資払戻総額                        | (千円) | 528                         | 1,233                      | 1,233                      | 2,824                      |
| (1口当たり出資払戻額)                    | (円)  | 3                           | 7                          | 7                          | 12                         |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額<br>からの分配金総額 | (千円) | 528                         | 1,233                      | 1,233                      | 2,824                      |

| 期別                                    |      | 第1期                         | 第2期                        | 第3期                        | 第4期                        |
|---------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       |      | 自2016年3月29日<br>至2016年11月30日 | 自2016年12月1日<br>至2017年5月31日 | 自2017年6月1日<br>至2017年11月30日 | 自2017年12月1日<br>至2018年5月31日 |
| (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり<br>一時差異等調整引当額分配金) | (円)  | 3                           | 7                          | 7                          | 12                         |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分<br>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<br>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、引き続き堅調なインバウンド需要もあり、個人消費の持ち直しが期待されるようですが、輸入物価の動向などに留意しつつ、同時に、日銀の金融緩和と政策の先行きにも留意が必要です。世界経済においては、保護主義的色彩合いを強める米国の通商政策に起因する米中、米欧の貿易摩擦が高まり、引き続き留意が必要です。

ホテルセクターについては、2018年6月に施行された住宅宿泊事業法下で、民泊事業に参入する企業が増加しており、既存宿泊業界への影響に注意が必要ですが、依然増加するインバウンドによる宿泊需要を主要因として宿泊部屋数の供給増が継続しております。

その中で、日本文化に根付いた温泉に対する需要は長期的に安定しており、また高齢化社会における分厚いシニア層やその子供世代であるファミリー層の存在と、加えて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外国人観光客の温泉への需要拡大も期待され、温泉需要は全体として引き続き安定的に推移すると考えており、そうしたなかで本投資法人の保有施設の業績については総じて安定した推移を見込んでいます。

#### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### a. 外部成長戦略

##### 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しますと、後継者問題や老朽化による競争力低下等の様々な理由から、廃業に踏み切る旅館や、ホテルの売却希望は多く、大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も継続して多く見られます。

大江戸温泉物語グループの2017年4月から2018年5月までの1年間の温泉・温浴関連施設の取得実績は、2017年4月に「大江戸温泉物語 下呂新館」（岐阜県下呂市）、2017年6月に「大江戸温泉物語 南紀串本（注1）」（和歌山県東牟婁郡）、2018年4月に「大江戸温泉物語 ホテル木曾路」（長野県木曾郡）の合計3施設となっておりますが、今後も活発な取得が見込まれるものと本投資法人は考えています。（注2）

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（注3）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。これらを活用することで、主として大江戸温泉物語グループが保有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1) 施設を所有する串本温泉ホテル株式会社の株式を取得しています。

(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。

(注3) 2016年7月29日付で締結していたスポンサーサポート契約を、スポンサーである大江戸温泉物語グループにおけるグループ内の会社再編（2017年10月2日付の本投資法人の開示「資産運用会社の親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」をご参照下さい。）により、改めて2017年11月1日付で締結したものです。

##### ii. 大江戸温泉物語グループの活性化プロセスとの同期

大江戸温泉物語グループは、2007年以降、全国各地の温泉・温浴関連施設を取得した上で、そこに大江戸モデルを導入するといった活性化事業を展開しています。本投資法人は、その活性化プロセス（注）を通じて高収益と安定稼働を実現した物件を継続的に取得することで、資産規模の拡大を図る方針です。

一方、大江戸温泉物語グループは、高収益と安定稼働を実現した物件を本投資法人に売却することにより得た売却資金の活用により、新たな活性化対象物件の取得が可能となり、温泉・温浴関連施設オペレーターとして事業プラットフォームを拡大することができると本投資法人は考えています。

このような本投資法人と大江戸温泉物語グループとのWIN-WINの関係を実現するため、本投資法人は同グループが活性化対象物件を検討する段階から当該情報を共有し、利益相反に配慮しつつ本投資法人独自の投資基準に基づいて必要な意見交換を行い、また同グループにおいても当初から本投資法人への売却を見据えた物件選定がなされています。さらに同グループによる活性化対象物件取得後に行うリニューアル計画等においても、本投資法人への売却を想定した、耐震性の補強や違法性の確保等、長期的な運営を可能とする様々な施策を本投資法人の意見も加味して実施しています。

(注)「活性化プロセス」とは、活性化対象物件の取得検討を行うフェーズ、活性化対象物件取得後のリニューアルフェーズ及びリニューアルオープンを経て安定稼働を目指すフェーズの3フェーズに大別されます。

##### iii. 資産運用会社独自のネットワークの活用とスポンサー提出物件以外の物件の取得

さらに本投資法人は、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する施設を主要な投資対象としつつ、それに追加する形で、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、消費者に豊かな余暇時間の過ごし方を提供する、余暇活用型施設（注1）について、大江戸温泉物語グループ以外が運営する多様な第三者が保有または運営する施設についても投資対象とし、ポートフォリオの分散とバランスに配慮した取得を積極的に行ってまいります。「温泉・温浴」をはじめとして、近年注目を

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

| 期別         | 第1期<br>(2016年11月30日) | 第2期<br>(2017年5月31日) | 第3期<br>(2017年11月30日) | 第4期<br>(2018年5月31日) |
|------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 発行可能投資口総口数 | (口) 10,000,000       | 10,000,000          | 10,000,000           | 10,000,000          |
| 発行済投資口の総口数 | (口) 176,200          | 176,200             | 176,200              | 235,347             |
| 出資総額(注)    | (百万円) 15,752         | 15,752              | 15,752               | 20,653              |
| 投資主数       | (人) 12,225           | 12,912              | 13,336               | 18,263              |

(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

2018年5月31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<br>(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) |
|--|---------------|--------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                              | 28,397        | 12.06                          |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                                | 25,648        | 10.89                          |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)  | 9,266         | 3.93                           |
| 大江戸温泉物語株式会社  | 9,246         | 3.92                           |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                              | 5,073         | 2.15                           |
| 世界心道教  | 2,090         | 0.88                           |
| BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD                     | 1,295         | 0.55                           |
| BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND | 1,250         | 0.53                           |
| 一般社団法人UYPartners                                       | 1,114         | 0.47                           |
| 吉川 晃司  | 1,086         | 0.46                           |
| 合計   | 84,465        | 35.88                          |

(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

2018年5月31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<br>役職毎の報酬の総額<br>(千円)(注2) |
|--------------|--------------------|---|-------------------------------------|
| 執行役員<br>(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<br>代表取締役社長  | -                                   |
| 監督役員<br>(注1) | 鈴木 健太郎             | 柴田・鈴木・中田法律事務所<br>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<br>のぞみ監査法人 代表社員<br>Hamee株式会社 監査役<br>株式会社Stand by C 京都 代表取締役<br>株式会社ライトアップ 監査役<br>株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役<br>株式会社みらいワークス 監査役<br>株式会社NHKアート 監査役<br>株式会社インフキュリオン・グループ 監査役 | 1,800                               |
| 会計監査人        | PwCあらた<br>有限責任監査法人 | -   | 9,500                               |

(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せん。また、監督役員については、当期において支給した額を記載しており、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)に新投資口の発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬2,000千円を含めて記載しています。  
(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

2018年5月31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          |

集める「コト消費(体験型消費)」(注2)を切り口に、主要な都市部並びにマーケットの規模が大きく利用者となりうる潜在顧客数を多く見込める立地、安定稼働や将来性が見込まれるオペレーションを有する事業用不動産の情報を取得し、厳選投資を行っていきます。また、こうした投資対象に関する情報は、本資産運用会社に多く持ち込まれ、さらに独自のネットワークを通じた潜在的売主へのアプローチも寄与して検討案件は増えつつあります。

本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテル、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レジャー施設、並びにこれらの複合施設ですが、これらはすべて余暇活用型施設ということができ、施設の中心的な用途の一つとして温泉・温浴を含む施設である温泉・温浴関連施設を重点投資対象としつつ、幅広く取得活動を行なっていくことで、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散を図ることができると考えています。

(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。

(注2) 「コト消費」または「体験型消費」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。

#### 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、GOPI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(注)、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GOPI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。

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

##### ii. キャパシティ拡大による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)を有した既存物件に対しては、増改築による客室数増加等の積極的な戦略的CAPEXを仕掛け、保有資産のオペレーターが本来獲得すべき潜在的な収入の増加や、施設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目指します。

また、温泉・温浴関連施設における付加価値創造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る施設競争力強化に資する露天風呂の拡張、バイキング会場の改修や顧客動線の改善等のバリューアップや、各種集客イベントへの協力なども積極的に行っていきます。

(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、不動産及び設備の価値・競争力を高めること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、保守的な財務基盤の確立を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行していきます。

また、本投資法人の運用ガイドライン上の平常時のLTVは原則として60%を上限としていますが、当面は40%程度を目安とし、巡航ベースでのLTVは保守的な水準を維持していくようコントロールしていく方針です。デット・ファイナンスについては、資産規模の拡大に伴う必要資金の調達を確保すべく、既存の借入先との良好な関係の維持、強化に加えて資金調達先の多様化を図ります。また、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散を進展させ、信用力の強化を通じて金融コストの低減を目指します。またリファイナンスリスクを低減するため、有利子負債の返済期限の分散・平準化を図ります。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

2018年5月31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3期<br>2017年11月30日現在 |                   | 第4期<br>2018年5月31日現在 |                   |
|-----------|---------------|-----|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|           |               |     | 保有総額<br>(百万円)        | 資産総額に対する比率<br>(%) | 保有総額<br>(百万円)       | 資産総額に対する比率<br>(%) |
| 不動産       | 温泉・温浴<br>関連施設 | 東海  | 11,126               | 38.1              | 11,031              | 27.7              |
|           |               | 四国  | 10,558               | 36.1              | 10,466              | 26.2              |
|           |               | 関東  | 3,398                | 11.6              | 7,251               | 18.2              |
|           |               | 東北  | -                    | -                 | 2,331               | 5.8               |
|           |               | 近畿  | -                    | -                 | 2,171               | 5.4               |
|           |               | 北陸  | 1,940                | 6.6               | 1,925               | 4.8               |
|           |               | 九州  | -                    | -                 | 1,670               | 4.2               |
| 不動産 合計    |               |     | 27,023               | 92.5              | 36,849              | 92.4              |
| 預金・その他の資産 |               |     | 2,184                | 7.5               | 3,026               | 7.6               |
| 資産総額計     |               |     | 29,208               | 100.0             | 39,875              | 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

2018年5月31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<br>(百万円)<br>(注1) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2)  | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3)  | 稼働率<br>(%) | 対総不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%)<br>(注4) | 主たる用途         |
|----------------------------|-------------------------|--|--|------------|----------------------------------|---------------|
| 大江戸温泉物語<br>レオマリゾート<br>(注5) | 10,466                  | <ホテル<br>レオマの森><br>23,322.42<br><ニューレオマ<br>ワールド><br>40,573.63 | <ホテル<br>レオマの森><br>23,322.42<br><ニューレオマ<br>ワールド><br>40,573.63 | 100.0      | 30.6                             | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>伊勢志摩            | 3,526                   | 9,782.37   | 9,782.37   | 100.0      | 8.3                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 伊東ホテルニュー岡部                 | 2,686                   | 10,211.46  | 10,211.46  | 100.0      | 6.3                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>あたみ             | 2,946                   | 8,469.22   | 8,469.22   | 100.0      | 7.3                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>土肥マリンホテル        | 1,872                   | 6,125.84   | 6,125.84   | 100.0      | 4.4                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>あわら             | 1,925                   | 14,132.27  | 14,132.27  | 100.0      | 5.5                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>かもしか荘           | 1,230                   | 5,947.80   | 5,947.80   | 100.0      | 3.2                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>伊香保             | 1,308                   | 5,177.18   | 5,177.18   | 100.0      | 3.2                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>君津の森            | 843                     | 8,660.20   | 8,660.20   | 100.0      | 2.3                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>長崎ホテル清風         | 1,670                   | 11,114.69<br>(注6)  | 11,114.69<br>(注6)  | 100.0      | 4.7                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>幸雲閣             | 1,056                   | 10,836.97  | 10,836.97  | 100.0      | 3.5                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 鬼怒川観光ホテル                   | 3,869                   | 22,402.38  | 22,402.38  | 100.0      | 10.3                             | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>きのさき            | 2,171                   | 10,602.89<br>(注7)  | 10,602.89<br>(注7)  | 100.0      | 5.8                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 大江戸温泉物語<br>東山グランドホテル       | 1,275                   | 16,602.03  | 16,602.03  | 100.0      | 4.7                              | 温泉・温浴<br>関連施設 |
| 合計                         | 36,849                  | 203,961.35   | 203,961.35   | 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2018年5月31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2018年5月31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、2018年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティ)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期における各物件の不動産賃貸収益の全物件に係る合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。

(注6) 本土地上に存在する建物2棟(床面積:計78.90㎡)の延床面積を含みます。

(注7) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

#### (3) 不動産等組入資産明細

2018年5月31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<br>(㎡)  | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 期末算定価額<br>(百万円)(注1) |
|----------------------|----------|------|--|-----------------|---------------------|
| 大江戸温泉物語<br>レオマリゾート   | 香川県丸亀市   | 不動産  | <ホテル<br>レオマの森><br>23,322.42<br><ニューレオマ<br>ワールド><br>40,573.63 | 10,466          | 10,900              |
| 大江戸温泉物語<br>伊勢志摩      | 三重県志摩市   | 不動産  | 9,782.37   | 3,526           | 3,840               |
| 伊東ホテルニュー岡部           | 静岡県伊東市   | 不動産  | 10,211.46  | 2,686           | 2,790               |
| 大江戸温泉物語<br>あたみ       | 静岡県熱海市   | 不動産  | 8,469.22   | 2,946           | 3,180               |
| 大江戸温泉物語<br>土肥マリンホテル  | 静岡県伊豆市   | 不動産  | 6,125.84   | 1,872           | 1,990               |
| 大江戸温泉物語<br>あわら       | 福井県あわら市  | 不動産  | 14,132.27  | 1,925           | 1,980               |
| 大江戸温泉物語<br>かもしか荘     | 栃木県那須塩原市 | 不動産  | 5,947.80   | 1,230           | 1,270               |
| 大江戸温泉物語<br>伊香保       | 群馬県渋川市   | 不動産  | 5,177.18   | 1,308           | 1,380               |
| 大江戸温泉物語<br>君津の森      | 千葉県君津市   | 不動産  | 8,660.20   | 843             | 862                 |
| 大江戸温泉物語<br>長崎ホテル清風   | 長崎県長崎市   | 不動産  | 11,114.69<br>(注2)  | 1,670           | 1,930               |
| 大江戸温泉物語<br>幸雲閣       | 宮城県大崎市   | 不動産  | 10,836.97  | 1,056           | 1,250               |
| 鬼怒川観光ホテル             | 栃木県日光市   | 不動産  | 22,402.38  | 3,869           | 4,620               |
| 大江戸温泉物語<br>きのさき      | 兵庫県豊岡市   | 不動産  | 10,602.89<br>(注3)  | 2,171           | 2,490               |
| 大江戸温泉物語<br>東山グランドホテル | 福島県会津若松市 | 不動産  | 16,602.03  | 1,275           | 1,480               |
| 合計                   | -        | -    | 203,961.35   | 36,849          | 39,962              |

(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2018年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価機関(一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所)による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(注2) 本土地上に存在する建物2棟(床面積:計78.90㎡)の延床面積を含みます。

(注3) 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3期<br>(2017年6月1日～2017年11月30日) |                      |                                 |                              | 第4期<br>(2017年12月1日～2018年5月31日) |                      |                                 |                              |
|----------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|
|                      | テナント<br>総数<br>(注)<br>(期末時点)    | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>(期間中)<br>(百万円) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) | テナント<br>総数<br>(注)<br>(期末時点)    | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>(期間中)<br>(百万円) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) |
| 大江戸温泉物語<br>レオマリゾート   | 1                              | 100.0                | 440                             | 42.7                         | 1                              | 100.0                | 442                             | 30.6                         |
| 大江戸温泉物語<br>伊勢志摩      | 1                              | 100.0                | 119                             | 11.6                         | 1                              | 100.0                | 119                             | 8.3                          |
| 伊東ホテルニュー岡部           | 1                              | 100.0                | 93                              | 9.1                          | 1                              | 100.0                | 91                              | 6.3                          |
| 大江戸温泉物語<br>あたま       | 1                              | 100.0                | 105                             | 10.2                         | 1                              | 100.0                | 105                             | 7.3                          |
| 大江戸温泉物語<br>土肥マリンホテル  | 1                              | 100.0                | 63                              | 6.1                          | 1                              | 100.0                | 62                              | 4.4                          |
| 大江戸温泉物語<br>あわら       | 1                              | 100.0                | 79                              | 7.7                          | 1                              | 100.0                | 78                              | 5.5                          |
| 大江戸温泉物語<br>かもしか荘     | 1                              | 100.0                | 46                              | 4.5                          | 1                              | 100.0                | 46                              | 3.2                          |
| 大江戸温泉物語<br>伊香保       | 1                              | 100.0                | 50                              | 4.9                          | 1                              | 100.0                | 45                              | 3.2                          |
| 大江戸温泉物語<br>君津の森      | 1                              | 100.0                | 33                              | 3.2                          | 1                              | 100.0                | 32                              | 2.3                          |
| 大江戸温泉物語<br>長崎ホテル清風   | -                              | -                    | -                               | -                            | 1                              | 100.0                | 67                              | 4.7                          |
| 大江戸温泉物語<br>幸雲閣       | -                              | -                    | -                               | -                            | 1                              | 100.0                | 50                              | 3.5                          |
| 鬼怒川観光ホテル             | -                              | -                    | -                               | -                            | 1                              | 100.0                | 148                             | 10.3                         |
| 大江戸温泉物語<br>きのさき      | -                              | -                    | -                               | -                            | 1                              | 100.0                | 83                              | 5.8                          |
| 大江戸温泉物語<br>東山グランドホテル | -                              | -                    | -                               | -                            | 1                              | 100.0                | 67                              | 4.7                          |
| 合計                   | 2                              | 100.0                | 1,032                           | 100.0                        | 2                              | 100.0                | 1,442                           | 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

2018年5月31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

2018年5月31日現在、該当事項はありません。

#### (6) 有価証券組入資産明細

2018年5月31日現在、該当事項はありません。

#### (7) その他資産の状況

2018年5月31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

2018年5月31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2018年5月31日現在保有する資産に関し、2018年5月31日現在計画している第5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<br>支払額 | 既支払<br>総額 |
| 大江戸温泉物語<br>レオマリゾート   | 香川県丸亀市   | 中央監視システム<br>設備更新工事 | 自 2018年 6 月<br>至 2018年10月  | 39          | -         | -         |
| 大江戸温泉物語<br>土肥マリンホテル  | 静岡県伊豆市   | 従業員用<br>エレベーター更新工事 | 自 2018年 9 月<br>至 2018年10月  | 19          | -         | -         |
| 大江戸温泉物語<br>伊勢志摩      | 三重県志摩市   | 従業員用<br>エレベーター更新工事 | 自 2018年 9 月<br>至 2018年10月  | 18          | -         | -         |
| 大江戸温泉物語<br>東山グランドホテル | 福島県会津若松市 | パッケージ<br>空調機更新工事   | 自 2018年 6 月<br>至 2018年 7 月 | 15          | -         | -         |

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が2018年5月31日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計141百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

| 不動産等の名称    | 所在地    | 目的        | 期間                         | 工事金額(百万円) |
|------------|--------|-----------|----------------------------|-----------|
| 伊東ホテルニュー岡部 | 静岡県伊東市 | ガス給湯器転換工事 | 自 2018年 3 月<br>至 2018年 4 月 | 16        |
|            |        | 屋上防水工事    | 自 2018年 4 月<br>至 2018年 4 月 | 11        |

### (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、以下のとおり積立しています。

| 営業期間           | 第1期<br>自 2016年 3 月29日<br>至 2016年11月30日 | 第2期<br>自 2016年12月 1 日<br>至 2017年 5 月31日 | 第3期<br>自 2017年 6 月 1 日<br>至 2017年11月30日 | 第4期<br>自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月31日 |
|----------------|--|---|---|---|
| 当期首積立金残高 (百万円) | -                                      | 62                                      | 62                                      | 62                                      |
| 当期積立額 (百万円)    | 62                                     | -                                       | -                                       | 32                                      |
| 当期積立金取崩額 (百万円) | -                                      | -                                       | -                                       | -                                       |
| 次期繰越額 (百万円)    | 62                                     | 62                                      | 62                                      | 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3期<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 |         | 第4期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日 |  |
|-----------|----------------------------------|---------|----------------------------------|--|
|           | 資産運用報酬(注)                        | 110,490 | 125,606                          |  |
| 資産保管手数料   | 1,315                            | 1,715   |                                  |  |
| 一般事務委託手数料 | 12,397                           | 14,933  |                                  |  |
| 役員報酬      | 3,600                            | 3,600   |                                  |  |
| その他費用     | 30,309                           | 39,522  |                                  |  |
| 合計        | 158,113                          | 185,377 |                                  |  |

(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4期には取得原価に含まれる取得報酬49,305千円が発生しています。

### (2) 借入状況

2018年5月31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           |            | 借入日       | 当期首残高     | 当期末残高      | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済期限     | 返済方法 | 使途     | 摘要     |
|---------------|--------------|------------|-----------|-----------|------------|---------------------|----------|------|--------|--------|
|               | 借入先          |            |           |           |            |                     |          |      |        |        |
| 短期借入金         | 株式会社三井住友銀行   | 2017年12月4日 | -         | 580,000   | 0.402      | 2018年11月30日         | 期限一括(注2) | (注3) |        | 無担保無保証 |
|               | 株式会社三井住友銀行   | 2017年12月4日 | -         | -         | 0.395      | 2018年11月30日         | 期限一括(注4) | (注3) |        | 無担保無保証 |
|               | 小計           |            | -         | 580,000   |            |                     |          |      |        |        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社三井住友銀行   | 2016年9月1日  | 28,223    | 1,403,608 | 0.718      | 2019年5月31日          | (注5)     | (注3) |        | 無担保無保証 |
|               | オリックス銀行株式会社  |            | 23,309    | 1,159,208 |            |                     |          |      |        |        |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 |            | 31,078    | 1,545,611 |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社三重銀行     |            | 19,424    | 966,007   |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社伊予銀行     |            | 9,712     | 483,003   |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社福岡銀行     |            | 9,712     | 483,003   |            |                     |          |      |        |        |
|               | 野村信託銀行株式会社   |            | 9,712     | 483,003   |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社親和銀行     |            | 5,827     | 289,802   |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社三井住友銀行   |            | 37,987    | 37,987    |            |                     |          |      |        |        |
|               | オリックス銀行株式会社  |            | 19,480    | 19,480    |            |                     |          |      |        |        |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 | 7,792      | 7,792     |           |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社三重銀行     | 9,740      | 9,740     |           |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社三井住友銀行   | 2016年9月1日  | 11,000    | 11,000    | 1.318      | 2023年5月31日          | (注7)     | (注3) |        | 無担保無保証 |
|               | 株式会社三井住友銀行   | 2017年5月31日 | 500,000   | -         | 0.401      | 2018年5月31日          | 期限一括     | (注8) |        | 無担保無保証 |
|               | 株式会社三井住友銀行   | 2017年12月4日 | -         | 43,090    | 0.712      | 2020年11月30日         | (注9)     | (注3) |        | 無担保無保証 |
|               | 株式会社東邦銀行     |            | -         | 15,500    |            |                     |          |      |        |        |
|               | 野村信託銀行株式会社   |            | -         | 7,750     |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社福岡銀行     |            | -         | 3,100     |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社親和銀行     |            | -         | 3,100     |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社三重銀行     |            | -         | 15,492    |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社栃木銀行      | -            |            | 15,492    |           |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社富山第一銀行    | -            |            | 15,492    |           |            |                     |          |      |        |        |
| 富国生命保険相互会社    | -            |            | 15,492    |           |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社高知銀行      | -            |            | 9,295     |           |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社福岡銀行      | -            | 3,098      |           |           |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社親和銀行      | -            | 3,098      |           |           |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社三井住友銀行    | 2018年5月31日   | -          | 450,000   | 0.404     | 2019年5月31日 | (注11)               | (注8)     |      | 無担保無保証 |        |
| 小計            |              | 723,000    | 7,499,250 |           |            |                     |          |      |        |        |
| 長期借入金         | 株式会社三井住友銀行   | 2016年9月1日  | 1,389,496 | -         | 0.718      | 2019年5月31日          | (注5)     | (注3) |        | 無担保無保証 |
|               | オリックス銀行株式会社  |            | 1,147,554 | -         |            |                     |          |      |        |        |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 |            | 1,530,072 | -         |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社三重銀行     |            | 956,295   | -         |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社伊予銀行     |            | 478,147   | -         |            |                     |          |      |        |        |
|               | 株式会社福岡銀行     |            | 478,147   | -         |            |                     |          |      |        |        |
|               | 野村信託銀行株式会社   |            | 478,147   | -         |            |                     |          |      |        |        |
| 株式会社親和銀行      | 286,888      | -          |           |           |            |                     |          |      |        |        |

(単位：千円)

| 区分       | 借入日        | 当期首残高        | 当期末残高      | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済期限  | 返済方法        | 使途    | 摘要   |        |
|----------|------------|--------------|------------|---------------------|-------|-------------|-------|------|--------|
|          |            |              |            |                     |       |             |       |      | 借入先    |
| 長期借入金    | 2016年9月1日  | 株式会社三井住友銀行   | 1,864,529  | 1,845,535           | 0.868 | 2020年5月29日  | (注6)  | (注3) | 無担保無保証 |
|          |            | オリックス銀行株式会社  | 956,168    | 946,428             |       |             |       |      |        |
|          |            | 三井住友信託銀行株式会社 | 382,467    | 378,571             |       |             |       |      |        |
|          |            | 株式会社三重銀行     | 478,084    | 473,214             |       |             |       |      |        |
|          | 2016年9月1日  | 株式会社三井住友銀行   | 475,250    | 469,750             | 1.318 | 2023年5月31日  | (注7)  | (注3) | 無担保無保証 |
|          | 2017年12月4日 | 株式会社三井住友銀行   | -          | 1,325,365           | 0.712 | 2020年11月30日 | (注9)  | (注3) | 無担保無保証 |
|          |            | 株式会社東邦銀行     | -          | 476,750             |       |             |       |      |        |
|          |            | 野村信託銀行株式会社   | -          | 238,375             |       |             |       |      |        |
|          |            | 株式会社福岡銀行     | -          | 95,350              |       |             |       |      |        |
|          | 2017年12月4日 | 株式会社親和銀行     | -          | 95,350              | 0.862 | 2021年11月30日 | (注10) | (注3) | 無担保無保証 |
|          |            | 株式会社三重銀行     | -          | 476,762             |       |             |       |      |        |
|          |            | 株式会社栃木銀行     | -          | 476,762             |       |             |       |      |        |
|          |            | 株式会社富山第一銀行   | -          | 476,762             |       |             |       |      |        |
|          |            | 富国生命保険相互会社   | -          | 476,762             |       |             |       |      |        |
|          |            | 株式会社高知銀行     | -          | 286,057             |       |             |       |      |        |
| 株式会社福岡銀行 |            | -            | 95,352     |                     |       |             |       |      |        |
| 株式会社親和銀行 |            | -            | 95,352     |                     |       |             |       |      |        |
| 小計       |            | 10,901,250   | 8,728,500  |                     |       |             |       |      |        |
| 借入金合計    |            | 11,624,250   | 16,807,750 |                     |       |             |       |      |        |

(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) 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) 第三者割当による新投資口発行の手取金があったため、借入金額230,000千円を2018年1月31日付で期限前弁済いたしました。

(注5) 初回を2016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6) 初回を2016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7) 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8) 使途は、借入金の返済資金です。

(注9) 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す。

(注10) 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11) 2018年11月30日に50,000千円を弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。

### (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

### (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

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

| 不動産等の名称              | 取得             |                  | 譲渡    |               |               |               |
|----------------------|----------------|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
|                      | 取得年月日          | 取得価格<br>(百万円)(注) | 譲渡年月日 | 譲渡価格<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(百万円) |
| 大江戸温泉物語<br>長崎ホテル清風   | 2017年<br>12月4日 | 1,637            | -     | -             | -             | -             |
| 大江戸温泉物語<br>幸雲閣       | 2017年<br>12月4日 | 1,040            | -     | -             | -             | -             |
| 鬼怒川観光ホテル             | 2017年<br>12月4日 | 3,870            | -     | -             | -             | -             |
| 大江戸温泉物語<br>きのさき      | 2017年<br>12月4日 | 2,084            | -     | -             | -             | -             |
| 大江戸温泉物語<br>東山グランドホテル | 2017年<br>12月4日 | 1,230            | -     | -             | -             | -             |
| 合計                   | -              | 9,861            | -     | -             | -             | -             |

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

### (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<br>又は<br>譲渡 | 不動産等の名称              | 取引<br>年月日      | 資産の種類 | 取得価格<br>又は譲渡価格<br>(百万円)(注1) | 鑑定評価額<br>(百万円)(注2) | 鑑定評価機関             | 価格時点           |
|----------------|----------------------|----------------|-------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| 取得             | 大江戸温泉物語<br>長崎ホテル清風   | 2017年<br>12月4日 | 不動産   | 1,637                       | 1,930              | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2017年<br>10月1日 |
|                | 大江戸温泉物語<br>幸雲閣       | 2017年<br>12月4日 | 不動産   | 1,040                       | 1,250              | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2017年<br>10月1日 |
|                | 鬼怒川観光ホテル             | 2017年<br>12月4日 | 不動産   | 3,870                       | 4,620              | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2017年<br>10月1日 |
|                | 大江戸温泉物語<br>きのさき      | 2017年<br>12月4日 | 不動産   | 2,084                       | 2,490              | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2017年<br>10月1日 |
|                | 大江戸温泉物語<br>東山グランドホテル | 2017年<br>12月4日 | 不動産   | 1,230                       | 1,480              | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2017年<br>10月1日 |
|                | 合計                   | -              | -     | 9,861                       | 11,770             | -                  | -              |

(注1) 「取得価格」は売買契約書に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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

| 区分                  | 売買金額等             |          |
|---------------------|-------------------|----------|
|                     | 買付額等(千円)          | 売付額等(千円) |
| 総額                  | 9,861,000         | -        |
| 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         | 7,184,000( 72.9%) | -        |
| 合同会社香川県観光開発         | 2,677,000( 27.1%) | -        |
| 合計                  | 9,861,000(100.0%) | -        |

(注) 上記数値は、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売買手数料等の諸費用を含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。

#### 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) |
|-----------------|-----------|
| 大江戸温泉物語グループ株式会社 | 1,000,274 |
| 株式会社レオマユニティー    | 441,059   |
| 大江戸温泉物語株式会社     | 270       |
| 合計              | 1,441,604 |

#### ③ 支払手数料等の金額

| 区分    | 支払手数料等<br>総額(千円)(A) | 利害関係人等との取引内訳    |                 | 総額に対する<br>割合(B/A) |
|-------|---------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|       |                     | 支払先             | 支払金額<br>(千円)(B) |                   |
| 管理委託費 | 14,917              | 大江戸温泉物語グループ株式会社 | 12,917          | 86.6%             |
|       |                     | 株式会社レオマユニティー    | 2,000           | 13.4%             |

(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

当期において本投資法人の第2回投資主総会が開催されました。  
投資主総会で承認された議案の概要は以下の通りです。

| 承認日        | 議案           | 概要                          |
|------------|--------------|-----------------------------|
| 2018年2月27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。        |
|            | 執行役員1名選任の件   | 今西文則が執行役員に選任されました。          |
|            | 監督役員2名選任の件   | 鈴木健太郎、本行隆之の2名が監督役員に選任されました。 |
|            | 補欠執行役員1名選任の件 | 近藤郁雄が補欠執行役員に選任されました。        |

#### ② 投資法人役員会

該当事項はありません。

### (2) 金額及び比率の端数処理

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

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前期 (ご参考)<br>(2017年11月30日) | 当 期<br>(2018年5月31日) |
|---------------|---------------------------|---------------------|
| <b>資産の部</b>   |                           |                     |
| 流動資産          |                           |                     |
| 現金及び預金        | 1,949,727                 | 2,169,076           |
| 前払費用          | 116,674                   | 148,184             |
| 未収消費税等        | —                         | 547,941             |
| 繰延税金資産        | 13                        | 16                  |
| その他           | 3,625                     | 4,777               |
| 流動資産合計        | 2,070,040                 | 2,869,997           |
| 固定資産          |                           |                     |
| 有形固定資産        |                           |                     |
| 建物            | 18,263,856                | 25,777,902          |
| 減価償却累計額       | △662,458                  | △1,077,075          |
| 建物(純額)        | 17,601,397                | 24,700,827          |
| 構築物           | 1,259                     | 1,259               |
| 減価償却累計額       | △51                       | △95                 |
| 構築物(純額)       | 1,207                     | 1,163               |
| 機械及び装置        | —                         | 600                 |
| 減価償却累計額       | —                         | △8                  |
| 機械及び装置(純額)    | —                         | 591                 |
| 工具、器具及び備品     | 255                       | 1,005               |
| 減価償却累計額       | △17                       | △49                 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 237                       | 956                 |
| 土地            | 9,263,321                 | 11,988,130          |
| 有形固定資産合計      | 26,866,164                | 36,691,669          |
| 無形固定資産        |                           |                     |
| 借地権           | 157,802                   | 157,802             |
| ソフトウェア        | 6,161                     | 5,359               |
| 無形固定資産合計      | 163,963                   | 163,161             |
| 投資その他の資産      |                           |                     |
| 長期前払費用        | 98,491                    | 141,063             |
| 差入敷金及び保証金     | 10,000                    | 10,089              |
| 投資その他の資産合計    | 108,491                   | 151,153             |
| 固定資産合計        | 27,138,619                | 37,005,984          |
| 資産合計          | 29,208,659                | 39,875,981          |

(単位：千円)

|                     | 前期 (ご参考)<br>(2017年11月30日) | 当 期<br>(2018年5月31日) |
|---------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>負債の部</b>         |                           |                     |
| 流動負債                |                           |                     |
| 営業未払金               | 63,196                    | 55,254              |
| 短期借入金               | —                         | 580,000             |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 723,000                   | 7,499,250           |
| 未払金                 | 197,098                   | 145,330             |
| 未払費用                | 7,508                     | 12,056              |
| 未払法人税等              | 870                       | 954                 |
| 未払消費税等              | 20,086                    | —                   |
| 前受金                 | 185,105                   | 261,678             |
| その他                 | 3,731                     | 4,882               |
| 流動負債合計              | 1,200,597                 | 8,559,406           |
| 固定負債                |                           |                     |
| 長期借入金               | 10,901,250                | 8,728,500           |
| 預り敷金及び保証金           | 868,270                   | 1,230,724           |
| 資産除去債務              | 67,397                    | 136,955             |
| 固定負債合計              | 11,836,917                | 10,096,180          |
| 負債合計                | 13,037,515                | 18,655,586          |
| 純資産の部               |                           |                     |
| 投資主資本               |                           |                     |
| 出資総額                | 15,752,576                | 20,653,023          |
| 出資総額控除額             |                           |                     |
| 一時差異等調整引当額          | ※1 △1,762                 | ※1 △2,995           |
| 出資総額控除額合計           | △1,762                    | △2,995              |
| 出資総額(純額)            | 15,750,814                | 20,650,027          |
| 剰余金                 |                           |                     |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 420,330                   | 570,366             |
| 剰余金合計               | 420,330                   | 570,366             |
| 投資主資本合計             | 16,171,144                | 21,220,394          |
| 純資産合計               | ※2 16,171,144             | ※2 21,220,394       |
| 負債純資産合計             | 29,208,659                | 39,875,981          |

### III. 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前期 (ご参考)<br>自 2017年 6月 1日<br>至 2017年11月30日 | 当 期<br>自 2017年12月 1日<br>至 2018年 5月31日 |
|---------------------|--|---------------------------------------|
| <b>営業収益</b>         |  |                                       |
| 賃貸事業収入              | ※1 1,032,755                               | ※1 1,442,676                          |
| 営業収益合計              | 1,032,755                                  | 1,442,676                             |
| <b>営業費用</b>         |  |                                       |
| 賃貸事業費用              | ※1、※2 355,550                              | ※1、※2 522,992                         |
| 資産運用報酬              | 110,490                                    | 125,606                               |
| 資産保管手数料             | 1,315                                      | 1,715                                 |
| 一般事務委託手数料           | 12,397                                     | 14,933                                |
| 役員報酬                | 3,600                                      | 3,600                                 |
| その他営業費用             | ※2 30,309                                  | ※2 39,522                             |
| 営業費用合計              | 513,663                                    | 708,370                               |
| 営業利益                | 519,092                                    | 734,305                               |
| <b>営業外収益</b>        |  |                                       |
| 受取利息                | 10   | 9                                     |
| 営業外収益合計             | 10   | 9                                     |
| <b>営業外費用</b>        |  |                                       |
| 支払利息                | 45,044                                     | 64,818                                |
| 投資口交付費              | —  | 22,456                                |
| 融資関連費用              | 53,011                                     | 73,314                                |
| その他                 | —  | 2,500                                 |
| 営業外費用合計             | 98,056                                     | 163,090                               |
| 経常利益                | 421,047                                    | 571,225                               |
| 税引前当期純利益            | 421,047                                    | 571,225                               |
| 法人税、住民税及び事業税        | 872  | 955                                   |
| 法人税等調整額             | 2  | △3                                    |
| 法人税等合計              | 874  | 951                                   |
| 当期純利益               | 420,172                                    | 570,273                               |
| 前期繰越利益              | 157  | 93                                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 420,330                                    | 570,366                               |

### IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

|                             | 投資主資本            |               |         |              |                                 |           | 投資主資本<br>合計 | 純資産合計      |
|-----------------------------|------------------|---------------|---------|--------------|---------------------------------|-----------|-------------|------------|
|                             | 出資総額             |               |         | 剰余金          |                                 |           |             |            |
|                             | 出資総額             | 出資総額控除額       |         | 出資総額<br>(純額) | 当期末処分<br>利益又は<br>当期末処理<br>損失(△) | 剰余金合計     |             |            |
|                             | 一時差異等<br>調整引当額   | 出資総額<br>控除額合計 |         |              |                                 |           |             |            |
| 当期首残高                       | 15,752,576       | △ 528         | △ 528   | 15,752,047   | 445,238                         | 445,238   | 16,197,286  | 16,197,286 |
| 当期変動額                       |                  |               |         |              |                                 |           |             |            |
| 剰余金の配当                      |                  |               |         |              | △ 445,081                       | △ 445,081 | △ 445,081   | △ 445,081  |
| 一時差異等調整引<br>当額による利益超<br>過分配 |                  | △ 1,233       | △ 1,233 | △ 1,233      |                                 |           | △ 1,233     | △ 1,233    |
| 当期純利益                       |                  |               |         |              | 420,172                         | 420,172   | 420,172     | 420,172    |
| 当期変動額合計                     | —                | △ 1,233       | △ 1,233 | △ 1,233      | △ 24,908                        | △ 24,908  | △ 26,142    | △ 26,142   |
| 当期末残高                       | ※1<br>15,752,576 | △ 1,762       | △ 1,762 | 15,750,814   | 420,330                         | 420,330   | 16,171,144  | 16,171,144 |

当期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位：千円)

|                             | 投資主資本            |               |         |              |                                 |           | 投資主資本<br>合計 | 純資産合計      |
|-----------------------------|------------------|---------------|---------|--------------|---------------------------------|-----------|-------------|------------|
|                             | 出資総額             |               |         | 剰余金          |                                 |           |             |            |
|                             | 出資総額             | 出資総額控除額       |         | 出資総額<br>(純額) | 当期末処分<br>利益又は<br>当期末処理<br>損失(△) | 剰余金合計     |             |            |
|                             | 一時差異等<br>調整引当額   | 出資総額<br>控除額合計 |         |              |                                 |           |             |            |
| 当期首残高                       | 15,752,576       | △ 1,762       | △ 1,762 | 15,750,814   | 420,330                         | 420,330   | 16,171,144  | 16,171,144 |
| 当期変動額                       |                  |               |         |              |                                 |           |             |            |
| 新投資口の発行                     | 4,900,447        |               |         | 4,900,447    |                                 |           | 4,900,447   | 4,900,447  |
| 剰余金の配当                      |                  |               |         |              | △ 420,237                       | △ 420,237 | △ 420,237   | △ 420,237  |
| 一時差異等調整引<br>当額による利益超<br>過分配 |                  | △ 1,233       | △ 1,233 | △ 1,233      |                                 |           | △ 1,233     | △ 1,233    |
| 当期純利益                       |                  |               |         |              | 570,273                         | 570,273   | 570,273     | 570,273    |
| 当期変動額合計                     | 4,900,447        | △ 1,233       | △ 1,233 | 4,899,213    | 150,036                         | 150,036   | 5,049,250   | 5,049,250  |
| 当期末残高                       | ※1<br>20,653,023 | △ 2,995       | △ 2,995 | 20,650,027   | 570,366                         | 570,366   | 21,220,394  | 21,220,394 |

## V. 注記表

### 【継続企業の前提に関する注記】

| 前期（ご参考）<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31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）<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日   | 当期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日  |
|----------------------------|--|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法            | (1) 有形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>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。<br>建物 3～44年<br>構築物 10～20年<br>工具、器具及び備品 6年<br><br>(2) 無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>なお、主たる償却年数は以下のとおりです。<br>ソフトウェア(自社利用分)<br>社内における利用可能期間5年<br>(3) 長期前払費用<br>定額法を採用しています。 | (1) 有形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>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。<br>建物 3～44年<br>構築物 10～20年<br>機械及び装置 17年<br>工具、器具及び備品 6年<br><br>(2) 無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>なお、主たる償却年数は以下のとおりです。<br>ソフトウェア(自社利用分)<br>社内における利用可能期間5年<br>(3) 長期前払費用<br>定額法を採用しています。 |
| 2. 繰延資産の処理方法               | —  | 投資口交付費<br>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<br>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。<br>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ぬ。   | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>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、4,840千円です。            |
| 4. 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<br>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<br>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）(2017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 | 発生事由                     | 当初発生額  | 当期首残高 | 当期引当額 | 当期戻入額 | 当期末残高 | 戻入の事由 |
|---------|--------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 建物      | 資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生 | 76,900 | 528   | 1,233 | —     | 1,762 | —     |

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去（処理）及びPCBを含有する物品の撤去等により、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（2018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 | 発生事由                     | 当初発生額   | 当期首残高 | 当期引当額 | 当期戻入額 | 当期末残高 | 戻入の事由 |
|---------|--------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 建物      | 資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生 | 159,400 | 1,762 | 1,233 | —     | 2,995 | —     |

(注) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。なお、当期に取得した「大江戸温泉物語 きのさき及び東山グランドホテル」から生じる一時差異等の金額82,500千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。

※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）<br>(2017年11月30日) | 当期<br>(2018年5月31日) |
|--|--------------------------|--------------------|
|  | 50,000                   | 50,000             |

### 【損益計算書に関する注記】

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

|                   | 前期（ご参考）<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日 |
|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| A. 不動産賃貸事業収益      |                                      |                                 |
| 賃貸事業収入            |                                      |                                 |
| 賃料収入              | 1,026,928                            | 1,441,334                       |
| その他賃貸事業収入         | 5,826                                | 1,342                           |
| 不動産賃貸事業収益合計       | 1,032,755                            | 1,442,676                       |
| B. 不動産賃貸事業費用      |                                      |                                 |
| 賃貸事業費用            |                                      |                                 |
| 管理委託費             | 10,000                               | 14,917                          |
| 損害保険料             | 5,028                                | 7,035                           |
| 減価償却費             | 267,580                              | 414,701                         |
| 公租公課              | 67,549                               | 80,401                          |
| その他費用             | 5,392                                | 5,935                           |
| 不動産賃貸事業費用合計       | 355,550                              | 522,992                         |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 677,205                              | 919,683                         |

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

|         | 前期（ご参考）<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日 |
|---------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 賃貸事業費用  |                                      |                                 |
| 有形固定資産  | 267,580                              | 414,701                         |
| その他営業費用 |                                      |                                 |
| 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）<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日 |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口                          | 10,000,000口                     |
| 発行済投資口の総口数 | 176,200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

(単位：千円)

|                   | 前期（ご参考）<br>(2017年11月30日) | 当期<br>(2018年5月31日) |
|-------------------|--------------------------|--------------------|
| 繰延税金資産(流動)        |                          |                    |
| 未払事業税損金不算入額       | 13                       | 16                 |
| 繰延税金資産(流動)合計      | 13                       | 16                 |
| 繰延税金資産(流動)の純額     | 13                       | 16                 |
| 繰延税金資産(固定)        |                          |                    |
| 資産除去債務            | 21,290                   | 43,264             |
| 繰延税金資産(固定)小計      | 21,290                   | 43,264             |
| 評価性引当額            | △1,006                   | △1,935             |
| 繰延税金資産(固定)合計      | 20,284                   | 41,328             |
| 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 | △20,284                  | △41,328            |
| 繰延税金負債(固定)合計      | △20,284                  | △41,328            |
| 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：%)

|                   | 前期（ご参考）<br>(2017年11月30日) | 当期<br>(2018年5月31日) |
|-------------------|--------------------------|--------------------|
| 法定実効税率<br>(調整)    | 31.74                    | 31.74              |
| 支払分配金の損金算入額       | △ 31.77                  | △ 31.84            |
| 評価性引当額の増減         | 0.10                     | 0.16               |
| その他               | 0.14                     | 0.11               |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.21                     | 0.17               |

【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）<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31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 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的としています。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスの取れた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017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        | 1,949,727  | 1,949,727  | —  |
| 資産合計              | 1,949,727  | 1,949,727  | —  |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 723,000    | 723,000    | —  |
| (3) 長期借入金         | 10,901,250 | 10,901,250 | —  |
| 負債合計              | 11,624,250 | 11,624,250 | —  |

(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) 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、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（2017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 | 1,949,727 |

(注4) 借入金の決算日（2017年11月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

|               | 1年以内    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超     |
|---------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 723,000 | —           | —           | —           | —           | —       |
| 長期借入金         | —       | 6,830,750   | 3,617,250   | 11,000      | 11,000      | 431,250 |
| 合計            | 723,000 | 6,830,750   | 3,617,250   | 11,000      | 11,000      | 431,250 |

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的としています。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスの取れた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

|                   | 貸借対照表計上額   | 時価         | 差額 |
|-------------------|------------|------------|----|
| (1) 現金及び預金        | 2,169,076  | 2,169,076  | —  |
| 資産合計              | 2,169,076  | 2,169,076  | —  |
| (2) 短期借入金         | 580,000    | 580,000    | —  |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 7,499,250  | 7,499,250  | —  |
| (4) 長期借入金         | 8,728,500  | 8,728,500  | —  |
| 負債合計              | 16,807,750 | 16,807,750 | —  |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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



該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

|           | 貸借対照表計上額  |
|-----------|-----------|
| 預り敷金及び保証金 | 1,230,724 |

(注3) 金銭債権の決算日(2018年5月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

|        | 1年以内      |
|--------|-----------|
| 現金及び預金 | 2,169,076 |

(注4) 借入金の決算日(2018年5月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

|               | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 短期借入金         | 580,000   | —           | —           | —           | —           | —   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 7,499,250 | —           | —           | —           | —           | —   |
| 長期借入金         | —         | 3,804,750   | 2,247,110   | 2,239,890   | 436,750     | —   |
| 合計            | 8,079,250 | 3,804,750   | 2,247,110   | 2,239,890   | 436,750     | —   |

## 【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(2017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ブ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)

|                 |        |
|-----------------|--------|
| 期首残高            | 67,248 |
| 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      | 148    |
| 期末残高            | 67,397 |

当期(2018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 伊勢志摩、あたま、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ブ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            | 67,397  |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 69,159  |
| 時の経過による調整額      | 397     |
| 期末残高            | 136,955 |

## 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2017年6月1日 至2017年11月30日)

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

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額   |           |            | 当期末の時価     |
|------------|-----------|------------|------------|
| 当期首残高      | 当期増減額     | 当期末残高      |            |
| 27,197,431 | △ 173,465 | 27,023,966 | 28,222,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他5物件の資本的支出(合計95,012千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計267,580千円)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。

なお、賃貸等不動産に関する2017年11月期(第3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2017年12月1日 至2018年5月31日)

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

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額   |           |            | 当期末の時価     |
|------------|-----------|------------|------------|
| 当期首残高      | 当期増減額     | 当期末残高      |            |
| 27,023,966 | 9,825,505 | 36,849,471 | 39,962,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」等5物件(合計10,149,807千円)の取得及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他13物件の資本的支出(141,112千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計414,701千円)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。

なお、賃貸等不動産に関する2018年5月期(第4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2017年6月1日 至2017年11月30日)

| 属性     | 会社等の名称<br>又は氏名  | 事業の内容<br>又は職業    | 投資口の所有割合(%) | 取引の内容       | 取引金額<br>(千円) | 科目            | 期末残高<br>(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        | 5.2         | 不動産の賃貸等     | 481,516      | 預り敷金及び保証金     | —            |
|        |                 |                  |             | 不動産管理委託報酬等  | 6,672        | 前受金           | —            |
| 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(注3) | 440,774      | 預り敷金及び保証金     | 375,275      |
|        |                 |                  |             | 不動産管理委託報酬等  | 2,000        | 前受金           | 79,383       |
| 利害関係人等 | 大江戸温泉物語グループ株式会社 | 旅館・ホテルの経営        | —           | 不動産の賃貸等     | 104,638      | 前受金           | 492,994      |
|        |                 |                  |             | 不動産管理委託報酬等  | 1,328        | 前受金           | 105,721      |
| 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    | 19,435       | 1年内返済予定の長期借入金 | 38,871       |
|        |                 |                  |             | 支払利息        | 7,271        | 長期借入金         | 1,912,539    |
|        |                 |                  |             | 一般事務委託手数料   | 8,271        | 未払利息          | 1,238        |
|        |                 |                  |             |             |              | 未払金           | 1,310        |

(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。

(注3) 大江戸温泉物語 レオマリゾートの一時的な賃料変動の影響を避けるため、変動賃料を2019年5月まで固定化するMLPM契約変更契約を2017年6月29日付で締結しています。

当期(自2017年12月1日 至2018年5月31日)

| 属性     | 会社等の名称<br>又は氏名  | 事業の内容<br>又は職業    | 投資口の所有割合(%) | 取引の内容      | 取引金額<br>(千円) | 科目        | 期末残高<br>(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         | 不動産の購入     | 7,184,000    | —         | —            |
|        |                 |                  |             | 不動産の賃貸等    | 270          | 預り敷金及び保証金 | 275          |
|        |                 |                  |             | 不動産の賃借等    | 88           | 前受金       | 45           |
| 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    | 441,059      | 差入敷金及び保証金 | 89           |
|        |                 |                  |             | 不動産管理委託報酬等 | 2,000        | 前払費用      | 15           |
| 利害関係人等 | 大江戸温泉物語グループ株式会社 | 旅館・ホテルの経営        | —           | 不動産の賃貸等    | 1,000,274    | 預り敷金及び保証金 | 375,275      |
|        |                 |                  |             | 不動産管理委託報酬等 | 12,917       | 前受金       | 79,383       |
| 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     | 2,677,000    | 前受金       | 855,173      |
|        |                 |                  |             |            |              |           | 前払費用         |
|        |                 |                  |             |            |              |           | 2,386        |

| 属性     | 会社等の名称<br>又は氏名   | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の所<br>有割合(%) | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円) | 科目            | 期末残高<br>(千円) |
|--------|------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行<br>株式会社 | 銀行業及び<br>信託業  | -               | 長期借入金の返済  | 19,435       | 1年内返済予定の長期借入金 | 1,553,404    |
|        |                  |               |                 | 支払利息      | 7,251        | 未払利息          | 1,387        |
|        |                  |               |                 | 一般事務委託手数料 | 9,098        | 未払金           | 1,644        |

(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)<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当 期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日 |
|------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 91,777円                               | 90,166円                          |
| 1口当たり当期純利益 | 2,384円                                | 2,427円                           |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

|                   | 前期 (ご参考)<br>自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 | 当 期<br>自 2017年12月1日 至 2018年5月31日 |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 当期純利益(千円)         | 420,172                               | 570,273                          |
| 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) | 420,172                               | 570,273                          |
| 期中平均投資口数(口)       | 176,200                               | 234,960                          |

## 【重要な後発事象に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

### 1. 新投資口の発行

2017年11月9日及び2017年11月20日に開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については2017年12月1日、第三者割当による新投資口については2017年12月26日に、それぞれ払込みが完了しました。一般募集における手取金は、2017年12月4日付で取得した5物件(後記「3.資産の取得」をご参照下さい。)の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、借入金の返済又は将来の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)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予定です。この結果、2017年12月26日現在の出資総額は20,653百万円、発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

#### (1) 一般募集(公募)による新投資口の発行 (2) 第三者割当による新投資口の発行

|         |                  |         |                |
|---------|------------------|---------|----------------|
| 発行新投資口数 | : 56,330口        | 発行新投資口数 | : 2,817口       |
| 発行価格    | : 85,937円        | 発行価額    | : 82,852円      |
| 発行価格の総額 | : 4,840,831,210円 | 発行価額の総額 | : 233,394,084円 |
| 発行価額    | : 82,852円        | 割当先     | : 野村證券株式会社     |
| 発行価額の総額 | : 4,667,053,160円 | 払込期日    | : 2017年12月26日  |
| 払込期日    | : 2017年12月1日     | 分配金起算日  | : 2017年12月1日   |
| 分配金起算日  | : 2017年12月1日     |         |                |

### 2. 資金の借入れ

2017年12月4日付で取得した5物件(後記「3.資産の取得」をご参照下さい。)の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2017年12月4日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

#### 短期借入金(注1)(トランシェ2-A)

|         |  |
|---------|--|
| 借入先     | 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする<br>協調融資団(注7)  |
| 借入金額    | 580百万円   |
| 利 率(注2) | 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)(注3)<br>(注6) +0.35%  |
| 借入実行日   | 2017年12月4日   |
| 利払期日    | 2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末<br>日(注5) 及び元本返済期日  |
| 元本返済期日  | 2018年11月30日(注5)  |
| 元本返済方法  | 期限一括返済。ただし、借入人が消費税の還<br>付を受けた場合には、当該還付に係る金額を、<br>当該還付を受けた日(以下「還付金受領日」<br>といいます。)の直後に到来する利払期日(た<br>だし、還付金受領日から10営業日以内に直後<br>の利払期日が到来する場合には、当該利払<br>期日の翌利払期日)において期限前弁済します。 |
| 担保の有無   | 無担保・無保証  |

#### 長期借入金(注1)(トランシェ2-B)

|        |  |
|--------|--|
| 借入先    | 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする<br>協調融資団(注8)  |
| 借入金額   | 2,340百万円   |
| 利 率    | 基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)(注4)<br>(注6) +0.65%  |
| 借入実行日  | 2017年12月4日   |
| 利払期日   | 2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、<br>7月及び10月の各末日(注5) 並びに元本返済<br>期日   |
| 元本返済期日 | 2020年11月30日(注5)  |
| 元本返済方法 | 2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、<br>7月及び10月の各末日(注5) に、18,135,000円<br>を各個別貸付人のトランシェ2-Bに係る個別貸<br>付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞ<br>れ弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。 |
| 担保の有無  | 無担保・無保証  |

#### 長期借入金(トランシェ2-C)

|        |  |
|--------|--|
| 借入先    | 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする<br>協調融資団(注9)  |
| 借入金額   | 2,500百万円   |
| 利 率    | 基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)(注4)<br>(注6) +0.80%  |
| 借入実行日  | 2017年12月4日   |
| 利払期日   | 2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、<br>7月及び10月の各末日(注5) 並びに元本返済<br>期日   |
| 元本返済期日 | 2021年11月30日(注5)  |
| 元本返済方法 | 2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、<br>7月及び10月の各末日(注5) に、19,365,000円<br>を各個別貸付人のトランシェ2-Cに係る個別貸<br>付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞ<br>れ弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。 |
| 担保の有無  | 無担保・無保証  |

(注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年以下である借入れをい、「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

(注3) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協1か月日本円TIBOR(注6)となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。なお、第1回の利息計算期間に適用する基準金利は0.04545%です。

(注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBOR(注6)となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても、0%を下回る場合には、0%とします。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04625%です。

(注5) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注6) 日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。

(注7) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

(注8) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東邦銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。

(注9) 協調融資団は、株式会社三重銀行、株式会社栃木銀行、株式会社富山第一銀行、富国生命保険相互会社、株式会社高知銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。

(注10) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

(注11) 第三者割当による新投資口発行の手取金(233,394,084円)の一部により、2018年1月31日付で全額期限前弁済を行いました。

### 3. 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金(前記「1. 新投資口の発行」をご参照下さい。)及び借入金(前記「2. 資金の借入れ」をご参照下さい。)により、2017年12月4日付で下記記載のとおり、5物件で取得価格合計9,861百万円の温泉・温浴関連施設を取得しました。

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 物件名称      | 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風 |
| 特定資産の種類   | 不動産             |
| 所在地(住居表示) | 長崎県長崎市大島町523番地  |
| 取得先       | 合同会社香川県観光開発     |
| 取得価格(注)   | 1,637百万円        |

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 物件名称      | 鬼怒川観光ホテル              |
| 特定資産の種類   | 不動産                   |
| 所在地(住居表示) | 栃木県日光市鬼怒川温泉滝字中島359番地2 |
| 取得先       | 大江戸温泉物語株式会社           |
| 取得価格(注)   | 3,870百万円              |

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 物件名称      | 大江戸温泉物語 東山グランドホテル           |
| 特定資産の種類   | 不動産                         |
| 所在地(住居表示) | 福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本<br>5番地1 |
| 取得先       | 大江戸温泉物語株式会社                 |
| 取得価格(注)   | 1,230百万円                    |

(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。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

#### 短期借入金(トランシェ2-D)

|        |   |
|--------|---|
| 借入先    | 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする<br>協調融資団(注10)        |
| 借入金額   | 230百万円                                    |
| 利 率    | 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)(注3)<br>(注6) +0.35%   |
| 借入実行日  | 2017年12月4日                                |
| 利払期日   | 2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末<br>日(注5) 及び元本返済期日 |
| 元本返済期日 | 2018年11月30日(注5)                           |
| 元本返済方法 | 期限一括返済(注11)                               |
| 担保の有無  | 無担保・無保証                                   |

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| 項目                                | 前期（ご参考）<br>自 2017年 6月 1日<br>至 2017年 11月 30日  | 当 期<br>自 2017年 12月 1日<br>至 2018年 5月 31日   |
|-----------------------------------|--|---|
| I 当期末処分利益                         | 420,330,089  | 570,366,299   |
| II 利益超過分配金加算額                     | 1,233,400  | 2,824,164   |
| うち一時差異等調整引当額                      | 1,233,400  | 2,824,164   |
| III 分配金の額                         | 421,470,400  | 573,069,945   |
| (投資口1口当たり分配金の額)                   | (2,392)  | (2,435)   |
| うち利益分配金                           | 420,237,000  | 570,245,781   |
| (うち1口当たり利益分配金)                    | (2,385)  | (2,423)   |
| うち一時差異等調整引当額                      | 1,233,400  | 2,824,164   |
| (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)) | (7)  | (12)  |
| IV 次期繰越利益                         | 93,089   | 120,518   |
| 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、2,392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2,385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1,233,400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7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、2,435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2,423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> |

### 【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 2017年6月1日 至 2017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 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会不一致の発生 | 1,233      |

##### 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、損金算入した時点に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 2017年12月1日 至 2018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、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、損金算入した時点に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。

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2018年7月19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  
業務執行社員 公認会計士

飯々本 貴 明

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

石川 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2017年12月1日から2018年5月31日までの第4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)

|                     | 前 期<br>自 2017年 6 月 1 日<br>至 2017年11月30日 | 当 期<br>自 2017年12月 1 日<br>至 2018年 5 月 31日 |
|---------------------|---|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |   |  |
| 税引前当期純利益            | 421,047                                 | 571,225                                  |
| 減価償却費               | 268,383                                 | 415,504                                  |
| 投資口交付費              | —                                       | 22,456                                   |
| 融資関連費用              | 53,011                                  | 73,314                                   |
| 受取利息                | △ 10                                    | △ 9                                      |
| 支払利息                | 45,044                                  | 64,818                                   |
| 営業未払金の増減額(△は減少)     | 1,946                                   | △ 1,103                                  |
| 未収消費税等の増減額(△は増加)    | —                                       | △ 547,941                                |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)    | △ 40,986                                | △ 20,086                                 |
| 前払費用の増減額(△は増加)      | △ 14,137                                | 512                                      |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)    | —                                       | △ 74,910                                 |
| 未払金の増減額(△は減少)       | 986                                     | 11,537                                   |
| 前受金の増減額(△は減少)       | 1,055                                   | 76,573                                   |
| その他                 | 148                                     | 307                                      |
| 小計                  | 736,489                                 | 592,197                                  |
| 利息の受取額              | 10                                      | 9  |
| 利息の支払額              | △ 45,748                                | △ 60,271                                 |
| 法人税等の支払額            | △ 917                                   | △ 872                                    |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 689,833                                 | 531,064                                  |
| 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      | △ 153,024                               | △ 10,241,190                             |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入   | —                                       | 362,454                                  |
| 使途制限付預金の預入による支出     | —                                       | △ 394,454                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △ 153,024                               | △ 10,273,190                             |
| 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          | —                                       | 810,000                                  |
| 長期借入れによる収入          | —                                       | 5,217,000                                |
| 短期借入金の返済による支出       | —                                       | △ 230,000                                |
| 長期借入金の返済による支出       | △ 111,500                               | △ 686,500                                |
| 投資口の発行による収入         | —                                       | 4,877,990                                |
| 分配金の支払額             | △ 446,314                               | △ 421,470                                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | △ 557,814                               | 9,567,020                                |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △ 21,005                                | △ 175,105                                |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 1,039,962                               | 1,018,957                                |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 1,018,957                            | ※1 843,851                               |

**【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<br>自 2017年 6月 1日<br>至 2017年11月30日  | 当期<br>自 2017年12月 1日<br>至 2018年 5月31日  |
|-----------------------|---|---|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

**【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）**

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

(単位：千円)

|            | 前期<br>自 2017年 6月 1日<br>至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月 1日<br>至 2018年 5月31日 |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 現金及び預金     | 1,949,727                            | 2,169,076                            |
| 使途制限付預金(注) | △ 930,770                            | △ 1,325,224                          |
| 現金及び現金同等物  | 1,018,957                            | 843,851                              |

(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

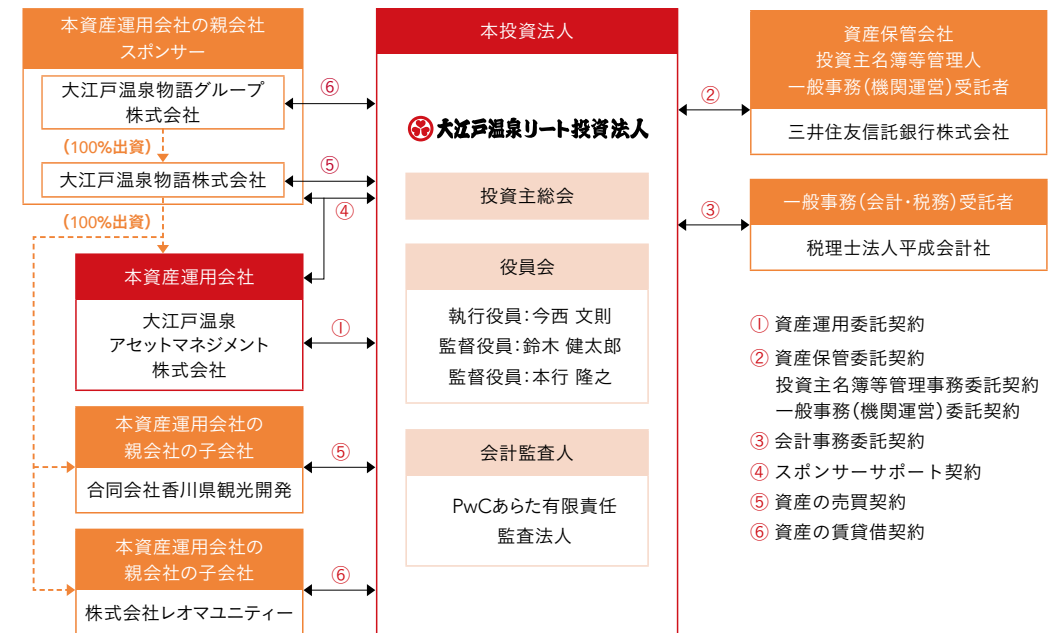
(単位：千円)

|             | 前期<br>自 2017年 6月 1日<br>至 2017年11月30日 | 当期<br>自 2017年12月 1日<br>至 2018年 5月31日 |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 重要な資産除去債務の額 | —                                    | 69,408                               |



**投資法人および資産運用会社の概要** (2018年5月31日現在)

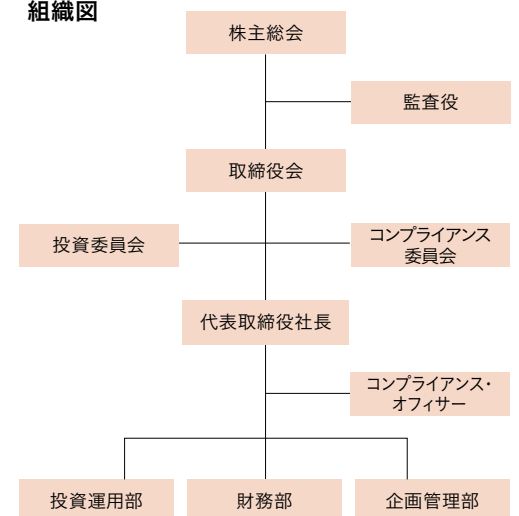
**投資法人の仕組み**



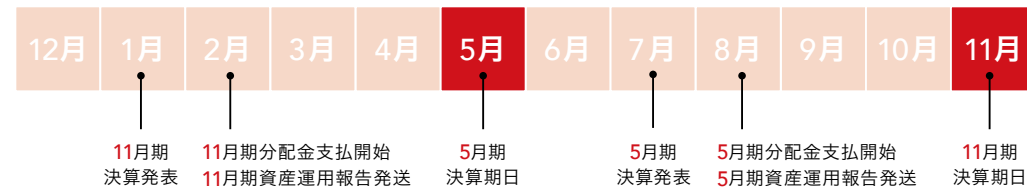
**資産運用会社について**

|        |   |
|--------|---|
| 商号     | 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社<br>(英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)                          |
| 設立     | 2015年4月24日  |
| 所在地    | 東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号  |
| 資本金    | 50百万円   |
| 株主     | 大江戸温泉物語株式会社(100%)   |
| 役員     | 代表取締役社長 今西 文則<br>取締役 近藤 郁雄<br>取締役(非常勤) 古澤 周一<br>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<br>取引一任代理 国土交通大臣認可第102号<br>金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号<br>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)  |

**組織図**



## 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<br>(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<br>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<br>三井住友信託銀行株式会社 証券代行部<br>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出いただく必要がございます。

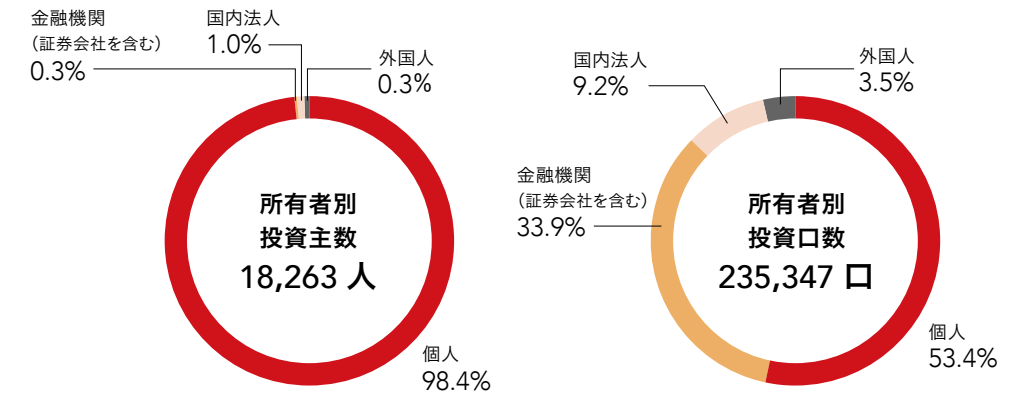
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用について法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

### マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

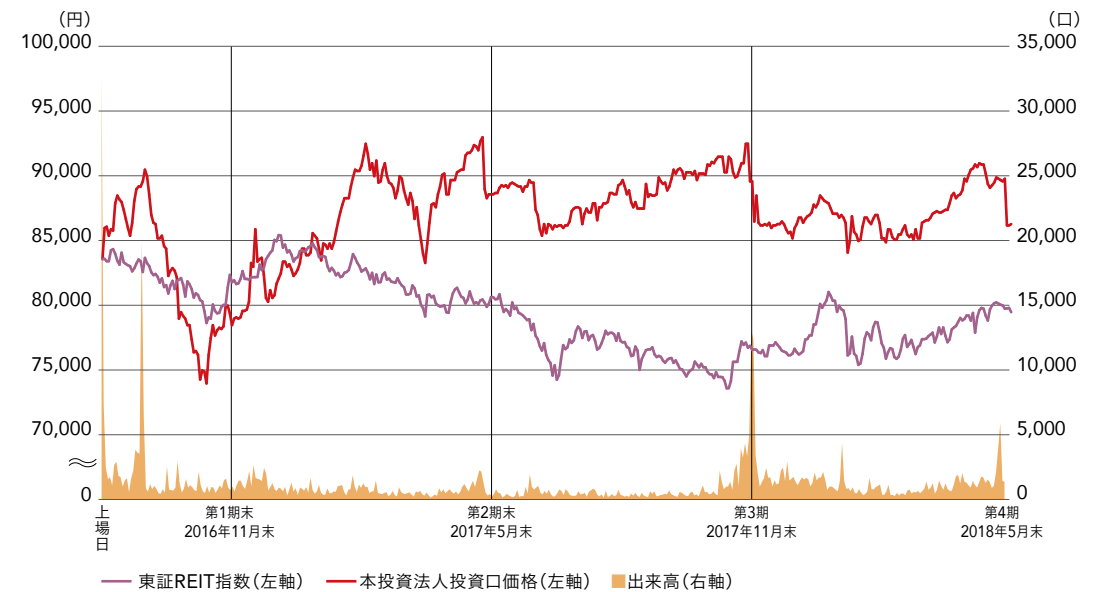
【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】  
→お取引の証券会社までお問い合わせください。

【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 (2018年5月31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。

## 投資主優待

### ◆ 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

ただし、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

2018年9月1日から2019年8月31日までにチェックインの宿泊<sup>(注1)</sup>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ます。  
日帰り入浴や売店などでの使用はできません。

#### <使用除外日>

2018年12月31日、2019年1月2日～3日、4月30日～5月2日、8月13日～16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、他の割引券などと重複してご利用いただけます。
- ・利用券を使用する場合は、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。<sup>(注2)</sup>  
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です。

(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がありますので、あらかじめご了承ください。

### ◆ 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（大江戸温泉物語グループ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いいます。）の会社に賃貸している温泉・温浴関連施設です。



投資主優待 宿泊利用券（表面）



投資主優待 宿泊利用券（裏面）

## IRイベント情報

### 「温泉 × 投資」を学ぶ、「きんゆう女子。」との共催イベント

2018年5月24日と6月10日の2回に分け、「きんゆう女子。」と協働で個人投資家向けのイベントを開催しました。1回目はワークショップ形式、2回目は投資法人の保有物件である「伊東ホテルニュー岡部」にて1泊2日の施設ツアーを行いました。

#### <第1回 ～Café Salvador Business Salon（東京都中央区）>



#### <第2回 ～伊東ホテルニュー岡部（静岡県伊東市）>



※「きんゆう女子。」とは、女子会スタイルで金融の情報をシェアする20～30代向け女性コミュニティです。

#### ■ 個人投資家向けフェア

- ・新春SMBC日興J-REITフェア（2018年1月）
- ・東証IRフェスタ2018 J-REITコーナー（2018年3月）

#### ■ 個人投資家向けセミナー

- ・証券会社支店セミナー（松山・岐阜・天王寺）
- ・Jリート普及全国キャラバン（鳥取）
- ・その他の地方開催セミナー（新潟・大垣・仙台・福岡）

支配人が解説!

# 大江戸施設めぐり vol.3

施設概要はP.16を  
ご覧ください!

## 伊東ホテルニュー岡部



支配人が  
施設のおきの魅力を  
ご紹介します。

伊東ホテルニュー岡部  
ちば たくや  
支配人 千葉 拓哉



※伊東ホテルニュー岡部は、相模亭と駿河亭の2棟から構成されています。  
本投資法人保有部分は相模亭ですが、一体的な運用の観点から、駿河亭を含めてご紹介しています。

### 金目鯛の刺身が一年中食べ放題! 海の幸を味わいつくすバイキング

伊豆といえば海の幸! 地元近海で獲れた新鮮な海鮮グルメをバイキングで楽しむことができます。中でも、当ホテルの自慢はなんといっても金目鯛! 高級魚の金目鯛の刺身を一年中食べ放題でご提供しています。ライブキッチンでは、マグロ、イカ、エビなどの新鮮な魚介類を使用して、職人が握りたてのお寿司をお届けします。そのほか、期間限定でカニの食べ放題企画を開催することも。海鮮好きのお客様、ぜひ一度お越しください!



### ゆったりできて、快適なレストラン空間

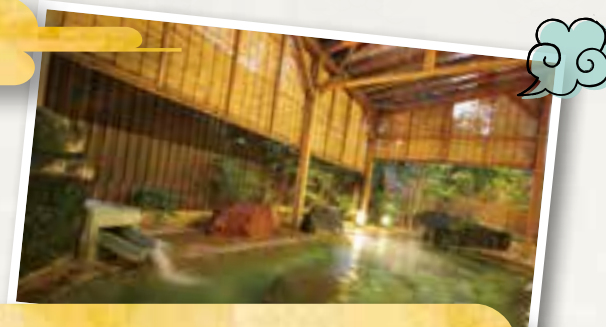


バイキング会場の一部は半個室風となっており、落ち着いた空間でゆったりとお食事の時間をお過ごしいただけます。また、新設したアルコールカウンターでは、ビールなどの各種お酒をご注文後すぐにご提供できるようになっています。



### 味わいのある温泉を満喫

当ホテルの温泉は相模亭と駿河亭、それぞれに設置されています。相模亭では開放感のある大浴場、駿河亭では風情豊かな庭園風呂。その日の気分によって使い分け、旅の疲れを癒してはいかがでしょうか。



### 景色や観光など、楽しみ方はいろいろ

山中に位置する当ホテルでは、お部屋から伊豆の山々を眺めながら、癒しのひとときをお過ごしいただけます。また、春には日本一早咲きの桜として知られる「河津桜」、夏には伊東市内の花火大会など、さまざまな観光拠点としてもご利用いただけます。

### 多様な用途に使える宴会場

最大で150名を収容できる大宴会場は、当ホテルの特長の一つです。会社の社員旅行や大学のゼミ旅行、ビジネスでの会議利用など、多種多様なニーズに対応しています。最近では、大人数でのカラオケ大会の利用も人気です!



column

## 施設を支えるスタッフ

~目指すのは、お客様に思い出を提供するレストラン~

私たちは、お客様に思い出を提供するレストランを目指しています。まず大切にしているのは、お客様との会話です。ファミリーのお客様には、お子様を中心に会話を盛り上げるよう工夫したり、ドリンクをお客様にお渡しする時にも必ず話しかけています。食材同士のおすすめの組み合わせをご案内することもあります。会話以外でもお客様の記憶に残るよう、スタッフ一人ひとりが日々工夫しています。例えば、お客様に楽しんでいただくため、漫才にチャレンジしたスタッフもいます。挑戦したら失敗することもあります。その時は改善し、次に活かせばいいのです。スタッフには常に「良くも悪くもお客様の記憶に残るサービスを提供しよう」と指導しています。これからも挑戦を続け、顧客満足度No.1のレストランを目指します。



伊東ホテルニュー岡部  
レストランマネジャー 與後 智仁

2013年の入社以降、一貫してレストランスタッフとして経験を積む。現在は、レストランの責任者として約20人のスタッフを束ねる。







表紙イラストは大江戸温泉物語 長崎ホテル清風と  
長崎市の名物行事、諏訪神社の大祭「長崎くんち」です。