

大江戸温泉リート投資法人

自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
証券コード：3472
<https://oom-reit.com/>

第五期 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。

大江戸温泉リゾートの捉える 余暇活用とは？



目次

- 特集:大江戸温泉リゾートの捉える余暇活用とは?..... 1
 - ・ 経済評論家から見た余暇活用特化型リゾートのポテンシャル..... 2
 - ・ コト消費を楽しむ方法..... 6
- 大江戸温泉リゾートの特徴..... 8
- トップメッセージ..... 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か月間です。

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。その中でも、古くから日本人が愛してきた「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する施設を重点投資対象とするユニークな存在です。さまざまなサービスにはエンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられ、資産運用報告ではこうしたサービスの一部を特集としてご紹介していきます。特集第一弾となる本号では、まず私たちが余暇活用をどのように捉えているか、その独自の視点をお伝えします。

大江戸温泉リゾートの投資対象





Special Talk

経済評論家から見た 余暇活用特化型リーのポテンシャル

Theme

1

親しみやすい投資方針と分配金利回り、 投資主優待が魅力

今西 木村さんは、本投資法人の個人投資家向け説明会に参加されたと同いしましたが、どのような印象を持たれましたか？

木村 まず、大江戸温泉物語グループのビジネスモデルのわかりやすさ、ユニークさが印象に残りました。買やすい貴社投資口の価格帯や、将来性の面からも、個人投資家に注目されやすいのではないのでしょうか。

今西 リートは多様なタイプの不動

産に投資しますが、本投資法人がフォーカスしている「温泉」や「余暇活用」は個人投資家の方々にも非常に親しみやすいと思います。私たちは「個人投資家＝施設のお客様」と捉えていて、実際に施設をご利用された方が投資されるケースも多いです。

木村 個人投資家の皆様は、ご自身の生活と接点があるリートには関心が高いようですね。貴社は、日常の延長で気軽に利用できる施設を投資対象

としているのが特長ですが、分配金利回りも大きな魅力です。今、市場の動向が読みにくく、投資家は分配金利回りでしっかり資産形成が図れる投資を望むようになってきていると感じます。

今西 現在展開している施設はすべて大江戸温泉物語グループの保有施設ですが、20年間の賃貸借契約を結んでおり、全体賃料の9割程度は固定賃料です。今後取得する施設は、状況にもよりますが、固定賃料を重視して

今回の対談をととても楽しみにしていたという木村佳子さん。大江戸温泉リーの個人投資家向け説明会に参加した際、その投資方針が強く印象に残り、関心を寄せていたそうです。

そうしたご縁から、個人の資産運用環境分析のスペシャリストである木村佳さんと、本投資法人の執行役員であり、また、資産運用会社である大江戸温泉アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を務める今西との対談が実現。個人投資家から見た、大江戸温泉リーの魅力と可能性を多角的に探ります。

安定的成長を目指す計画です。

木村 株式市場で値下がりする銘柄が多い中、リートは堅調な展開を見せていますが、貴社は分配金についても安定していますね。

今西 分配金に関しては、施設の業績に応じた増減はあるでしょうが、激変することは少ないと考えています。温泉やレジャー産業は天候に左右されやすく、ボラティリティが高い業種だと思われがちです。しかし、先ほど木村さんが言われたように、大江戸温泉物語グループの施設は日常の延長で気軽に利用できるものが中心なので、消費トレンドに左右される度合いは比較的小さく、

リピーターを中心に恒常的にご利用いただいています。平日はシニア層が中心ですが、週末やハイシーズンはその子ども世代も加わります。私は、これらの安定した需要が分配金を長期的な観点で安定的に維持していくうえで大きく寄与するものと考えています。こうした特長はまだ十分に浸透していないので、個人投資家の方々に積極的に説明していきたいポイントでもあります。

木村 個人投資家の年齢層はいかがですか？やはり、シニア層が中心でしょうか。

今西 一般的にリートを保有する投資家の年齢層は60～70代以上が中心で

すが、本投資法人は40代の方も比較的多く、団塊ジュニアや主婦の方など実際の施設利用層と一致しています。

木村 シニア層の場合は相続問題に関心が高いため、息子さんなどの証券口座に移管される方にとっては特に買やすい価格帯であることが重要です。さらに、貴社においては、株主優待に相当する投資主優待で実際に各施設を楽しめることも非常に魅力的だと思いました。

今西 小口で投資しやすい点に加え、実際に施設を利用していただき、親しみやすさを感じていただけることも私たちの強みだと認識しています。

今西 文則

Fuminori Imanishi

株式会社ニチイ(現 イオンリテール株式会社)、阪急リート投信株式会社の取締役を経て、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のリテール本部長および日本リテールファンド投資法人の執行役員に就任。2015年11月に資産運用会社の代表取締役社長、2016年3月に本投資法人の執行役員に就任。



“ 安定的な需要が見込める
余暇活用消費をベースにした
投資が特長です。 ”



投資しやすさと
投資主優待が
大きな魅力ですね。 ”



木村 佳子

Yoshiko Kimura

生活経済とパーソナルファイナンスを専門とする経済評論家。一級FP技能士。日本IRプランナーズ協会理事長。女性株式評論家の第一人者として、経済情報番組のキャスターをはじめ、テレビやラジオ、雑誌、講演会などで個人投資家向け資産運用プランや生活経済情報を発信。独自の投資法を数多く考案・提唱し話題となる。

Theme
2

多彩なコト消費を捉えた成長戦略には
限りない可能性が広がる

木村 大江戸温泉リゾートが投資される施設は、カジュアルで日常のご利用を目的としたお客様がメインということですね。つまり、キャリーバッグではなく、トートバッグで行けるような余暇活用のイメージでしょうか。

今西 おっしゃるとおり、大江戸温泉物語グループの施設は、大都市圏からすぐ行ける“安近短”型施設で、息抜きやご友人との集まりに利用していただくことが多いのが特徴です。温泉を軸に、食事やエンターテインメントなどを提供し、ご家族やご友人とさまざまな体験をワンストップで楽しめる点が高く支持されています。

木村 まさに、コト消費に関わるサービスがすべて揃っているということですね。シニア世代になると筋力の衰えが気になる方が増えるので、温泉でくつろいだ後にエクササイズができれば、うれしいかもしれません。そうした健康志向の施設だと、リピートしたくなると思います。

今西 確かに、エクササイズは面白いですし、スポンサー以外の施設獲得の際にも提案できるテーマの一つですね。

木村 近年、シニア層向けにロコモ体操が推奨されていますが、そのほかにも美容バレエやヨガ、ピラティス、日本舞踊、歌謡舞踊などの体験もニーズがあるように思います。推進していただければ、真っ先に伺いたいです！今から実現が待ち遠しいです。

今西 これまで、温泉などの余暇活用特化型のリゾートはありませんでした。徐々に理解されるようになってきましたが、今後は外部成長を図りながら

時価総額を大きくしたいと考えています。そのため、国内外の新規の投資家の方々にも投資対象となり得る銘柄にしていくべく、IR活動に力を入れています。

木村 余暇活用特化型リゾートはほかにもありませんし、外国人投資家にもインパクトがあるのでは。今まさに、その成長プロセスを歩んでいるのですね。

今西 さらに、時代のニーズに合ったスポンサー以外の施設取得も積極的に推進していく考えです。昨今、観光業はインバウンドで伸長していますが、有名な観光地だけでなく、訪日外国人が自ら楽しみを発見し、それがSNSなどで広がっています。コト消費にはまだ伸びしろがあると捉えており、訪日外国人の国の文化や嗜好に合わせた提案を私たち仕掛ける側から発信し、量だけではなく質で需要を満たしていくことが重要です。また、本投資法人の成長性もそこにあると考えています。

“
例えば「温泉＋健康」。
コト消費の可能性は無限です。”

“
熱く語るトップには安心感があります。”

Theme
3

投資先の価値は
積極的なIR活動から見えてくる

木村 多くのリゾートは半年決算で分配金が都度得られるので、投資初心者の方も取り組みやすいと思います。業績が安定しない株式を購入し、そのうち無配当になり、株価低迷に意気消沈して、結果的に損して売却するようなケースがあります。リスクをとって投資したのに、預貯金よりも元金が増やせないなら、投資ではなく消費でお金を失っているのと同じです。その点、分配金回りの良い商品を選ぶことは、堅実な資産運用と言えます。

今西 リゾートは、長く保有していただいで価値を発揮する側面があります。半年ごとの分配金を楽しみにしながら、数年後には投資口価格自体も上昇していたというのがベストシナリオだと思います。

木村 私のライフワークは、個人投資家の方々が資産運用で堅実に元金を育てる投資方法の確立です。利回り株に投資し、分配金などを買い増し資金に回す「永久ナンピン投資」をお勧めしているのも、その一例です。例えば、配

当利回りや分配金回りの良い銘柄を資金ができるたび、株式市場が下落するたびに買い増し、得られた配当金・分配金を買い増し原資にする方法です。この投資法から、無理なく元金を増やしていくことができると思います。大江戸温泉リゾートはそうした投資法に向けた銘柄の一つだと感じています。

今西 ご期待に応える銘柄を目指していきたいと思います。木村さんは講演会に数多く登壇されていますが、来場者に何か変化はありますか？

木村 平日の日中開催のIR説明会では資金に余裕のあるシニア層が多いですが、土・日開催の場合は若いご夫婦の参加も多いです。働く女性、子育て中の女性の資産運用知識取得欲も強いですね。女性向け説明会では、ビジネスモデルに共感できる銘柄への関心が高いです。今、あらゆることがカジュアル化しているので、気軽な銘柄をまず買って、配当金や分配金を楽しむ傾向があります。そんな投資にはリゾートはとても

魅力的だと思います。忙しい方は、ウェブサイトで社長解説の動画を観たり、SNSで情報収集されたりしていますね。

今西 SNSは本当にポテンシャルが高いと思います。情報提供の機会創出は、やはり大きな課題だと認識しています。

木村 今西さんのような能弁で熱く語るトップがいると、個人投資家も心強いと思います。IR説明会に来られた方がファンになるのを間近で見ているので、今後も情報発信を積極的に展開してファン層を拡大していただければ、既存の投資主にもうれしい結果になると思います。

※本対談は、木村佳子氏からの本投資法人への見解をインタビュー記事として掲載したものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではなく、また、木村佳子氏の発言部分は本投資法人の見解ではありません。投資についてはご自身の判断と責任で行ってください。



column

コト消費を楽しむ方法

～時間を忘れて、読みたかった漫画を読破～

大江戸温泉物語グループ運営の温泉・温浴関連施設において意外と知られていないもの、それは漫画コーナーの充実度。「コト消費」を楽しむ方法の一つとして、漫画に注目しました。

日常の延長として楽しむ漫画

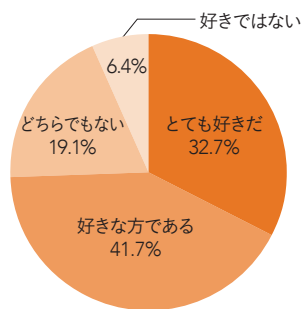
政府が推進するクールジャパン戦略の一つとして、世界にもファンが多い日本の漫画。下図1によると、日本人のおよそ74%が漫画好きで、下図2の「漫画を読んだことで、プラスの影響を受けたことがありますか？」という質問には、なんと81.7%の方が「ある」と答えています。実際に、「友達ができた」「価値観が変わった」など、時に人生を変えうる好影響

まで出ているようです。例えば、スポーツ漫画に夢中になってスポーツを始めたり、主人公のセリフが座右の銘になったり、恋愛漫画に勇気をもらって好きな人に告白したりなど、思い当たる方も多いかもしれません。このように漫画との親和性が高い日本人ですが、没頭できる時間は意外と少ないのではないのでしょうか。仕事や家事に

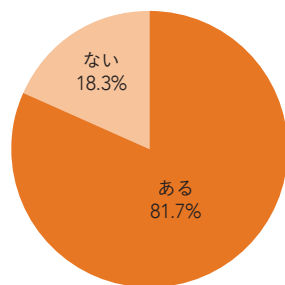
追われる忙しい日常から少しだけ離れ、温泉に入った後や空き時間にゆっくり漫画を読むという「時間が経つのを忘れていられる」幸せは、「コト消費」としてとても魅力的です。そんな至福のひと時を体験していただきたく、「日常の延長」をコンセプトとして楽しむ時間を提供している大江戸温泉物語グループの施設では、漫画コーナーの充実を図っています。

データ

1 あなたはマンガを好きですか？※1



2 マンガを読んだことで、プラスの影響を受けたことがありますか？※2



3 漫画を読んで受けた具体的なプラスの影響(上位3位)※2

- 1位 友達ができた …… 44.2%
- 2位 価値観が変わった …… 14.2%
- 3位 知識が増えた …… 10.9%

※1 出典:goo(NTTレゾナント(株))「マンガに関するアンケート」に関する調査結果(2012年)

※2 出典:カルチャ・コンビニエンス・クラブ(株)「マンガに関するアンケート調査」(2013年)



「大江戸温泉物語 あわら」での所蔵数はなんと約10,000冊！ヒット作・人気作を常時ご用意しています。

子どもの頃に好きだった漫画に浸る人もいれば、まるで絵画を鑑賞するように眺める人も。楽しみ方は人それぞれ。



「大江戸温泉物語 君津の森」ではソファも充実。リラックスできる空間づくりも、漫画コーナーの人気者の秘訣です。

“あなただけの時間”を味わう、贅沢

大衆演劇や専属歌手による歌謡ショーなどはお客様同士が共感し合う「共感型」、カラオケや卓球、ゲームコーナーなどは「参加型」のエンターテインメントと言えます。それらをアクティブな“動”のエンターテインメントとするならば、漫画コーナーはまさしく“静”のエンターテインメント。時間を忘れ、ゆっくりと読みたい漫画を通じて自分の世界に没頭できる、なんとも贅沢な時間です。大江戸温泉物語グループ施設の漫画

コーナーでは、世代を問わず楽しめるよう、最新の話作から不朽の名作まで幅広いジャンルの漫画を取り揃えています。お客様の中には、1時間以上滞在される方もいらっしゃるほどです。好きな漫画に浸るお客様が多くいる一方で、お母さんの長風呂を待っているのでしょうか、お父さんと息子さんと書棚を眺め、お互いの好きな漫画について語り合っている姿を見かけることも。お客様それぞれの過ごし方を楽しんでくだ

さっているようです。もしあなたが多忙な日常に疲れているのなら、時計を外して、一度、この静かな時間を体験してみたいかどうでしょうか。子どもの頃に夢中で読んでいた懐かしい漫画や、シリーズが増えすぎていつしか途中で読むのをやめてしまった漫画。そんな大好きな漫画たちがあなたを待っています。そして、ここには、誰にも邪魔されない“あなただけの時間”があります。



大江戸温泉リゾートの特徴

1 ユニークな投資対象

投資対象は余暇活用型施設

大江戸温泉リゾートの投資対象

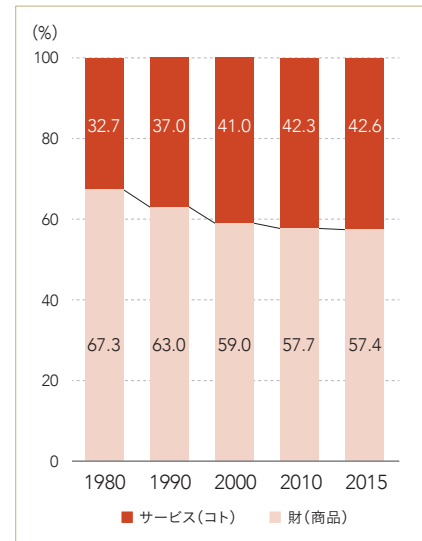


大江戸温泉リゾートの投資対象は、人々の豊かで充実した余暇活用に応える施設です。中でも「温泉・温浴」は、古くから余暇の過ごし方に組み込まれてきた「文化」であり、その「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としています。さまざまなサービスには、エンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられ、ワクワクするような「コト消費」を満たすためのメニューを構成しています。そうした「コト消費」を提供する施設には、一つの施設の中に複数のサービスが設置されている例や、特に都市部などにおいてはそれぞれのサービスが単独で施設化されてい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

コト消費、体験型消費のマーケットが拡大

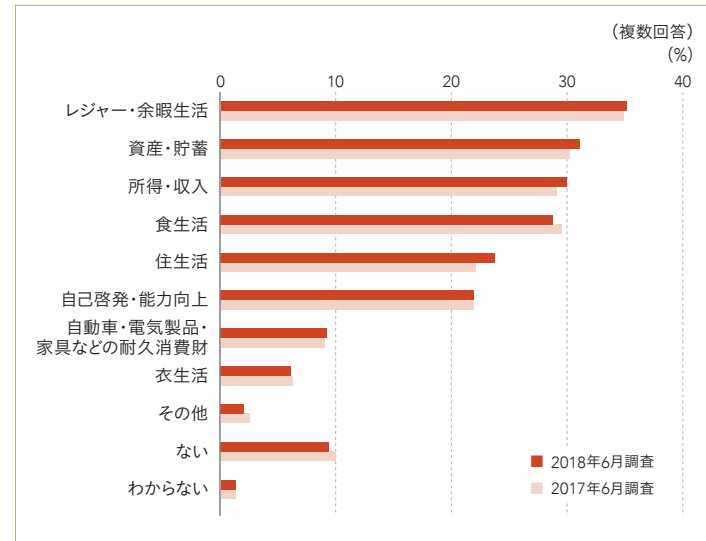
成熟した消費社会である日本はもとより、近年では日本を訪れる海外からのお客様も含めて、「モノからコトへ」、つまり「体験型」の消費を通じて充実した時間消費や余暇活用を求める潮流があります。2018年の内閣府世論調査では、今後の生活において力を入れたいことの1位が「レジャー・余暇生活」となるなど、楽しみや人々とのふれあい、癒し・リラクゼーション、その時しかできない体験といった余暇活用に対する関心が高まっています。

コト消費の推移



※出典：消費者庁「平成28年度 消費者政策の実施の状況」

今後の生活の力点



※出典：内閣府「国民生活に関する世論調査」(2018年)

2 新たなニーズに応える温泉・温浴関連施設が軸

特徴 1

男性客中心から女性客中心へ

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



特徴 2

非日常から日常の延長にあるものへ

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



特徴 3

「温泉を楽しむ」から温泉を含めた「体験を楽しむ」へ

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



顧客から支持される独自の「大江戸モデル」

スポンサーである大江戸温泉物語グループでは、独自のビジネスモデルにより、お客様の新たなニーズに対応することで、数多くのリピート顧客や「大江戸ブランド」のファン創出につなげています。

POINT 1

お客様目線のサービス

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

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、きめ細かな原価管理、効率的なスタッフの配置など、施設運営の合理化・効率化を実現

POINT 3

集客を最大化するマーケティング

大都市圏からの好アクセスをはじめ、自社チャネルによるマーケティング展開や会員システムなど、最適な集客施策を実施

高品質なサービス

お手頃な価格設定



トップメッセージ



第5期の業績はほぼ想定どおりの着地

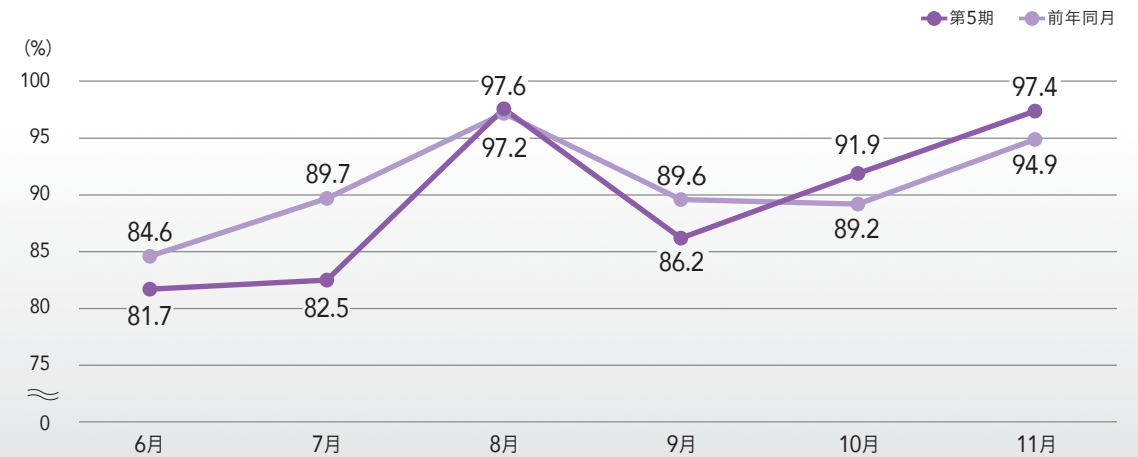
第5期のテナント業績については、西日本の豪雨や台風などの自然災害による影響も見られましたが、ポートフォリオ全体としては総じて堅調に推移しました。しかし、「大江戸温泉物語 伊勢志摩」や「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」などが好調に推移する中、「大江戸温泉物語 幸雲閣」などは伸び悩みを見せるなど、施設ごとでは一部バラつきが生じました。テナントに対してはこれまでも、各施設の問題を共有し改善を求めてきており、今回も同様に、バス直行便の増便などによるアクセスの改善や集客のための販売促進など、すでに具体的な対策を講じています。以上の結果、第5期の分配金は、当初予想を若干上回る、ほぼ想定どおりの着地となりました。

また今般、私たちは、スポンサーでもあるテナントとの協議により、2019年6月から「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の賃料を引き下げ、あわせて「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」「鬼怒川観光ホテル」および「大

江戸温泉物語 きのさき」の3施設の賃料を引き上げることに合意しました。これは、2017年6月から2年間、変動賃料部分の固定化を行ってきた「大江戸温泉物語 レオマリゾート」において、2019年6月から変動を開始するにあたり、遊園地部分の設備などの更新費用や戦略的投資などのテナント負担を考慮し、賃料負担率を引き下げることによって安定化を図るためです。一方、「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」をはじめとした3施設においては、比較的賃料負担に余裕があることから、賃料を引き上げ、ポートフォリオ全体としての賃料水準を維持するとともに、施設ごとの賃料負担の平準化を図ることが投資主価値の向上に寄与すると判断しました。

なお、第5期についてはほぼ予定どおりに着地することができましたが、第6期については一部の施設で前期を下回る状況が予想されることや、更新投資による減価償却費の増加が見込まれることから、残念ながら下方修正することとしました。また、第7期の分配金については第6期と同水準を予想しています。今後、スポン

客室稼働率 月次推移 (第5期および前年同月)



サーとも協議し、問題解決に向けた対策を推進することで、既存保有施設の中長期的な収支の改善に努めてまいります。

コト消費に注目した厳選取得で外部成長主導による投資主価値の向上へ

私たちは、「温泉・温浴」を対象としたJ-REITとして注目を集めていますが、本来の強みは「コト消費」「体験型消費」に立脚した、余暇活用型施設を投資対象としている点です。

高齢化が進み、成熟した消費社会である日本では、余暇時間の増加とともに余暇活用は今後も安定して伸びが期待される分野です。また、増加を見せるインバウンド需要においても「体験型消費」を求める傾向はさらに強まっていくと考えています。また、「コト消費」のコンテンツ自体も、インバウンドを迎える業態の多様化や、イノベーションによる新たな業態の創造など、量だけでなく質の向上が可能です。私たちは着実なスポン

サー・パイプラインによる成長に加え、さまざまな企業と協業して多様な施設への投資可能性を広げること、魅力的な投資機会を獲得し、その果実としてポートフォリオの分散と安定性の向上を図ってまいります。すでに、スポンサー以外からの取得についてもいくつかの投資候補物件が固まりつつあり、取得に向けたプロセスは着実に進展しています。

今後も、主として外部成長による資産規模と時価総額の拡大を通じて、投資主価値の一層の向上を目指した運用を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、中長期的な視点で本投資法人の特長をご理解いただき、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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

決算ハイライト

本投資法人の第5期の平均客室稼働率は89.6%と高稼働で安定推移しています。また、当期末のポートフォリオ全体の含み益は34.4億円となり、その結果、当期の業績は以下のとおりとなりました。今後も引き続き、中長期的に安定した分配金を確保できるよう、日々の運営に努めていきます。

	第5期 (2018年11月期) 実績	第6期 (2019年5月期) 予想	第7期 (2019年11月期) 予想
営業収益	1,450百万円	1,434百万円	1,434百万円
営業利益	714百万円	695百万円	694百万円
経常利益	578百万円	558百万円	558百万円
当期純利益	577百万円	557百万円	557百万円
1口当たり分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	2,466円 (12円)	2,380円 (12円)	2,380円 (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。

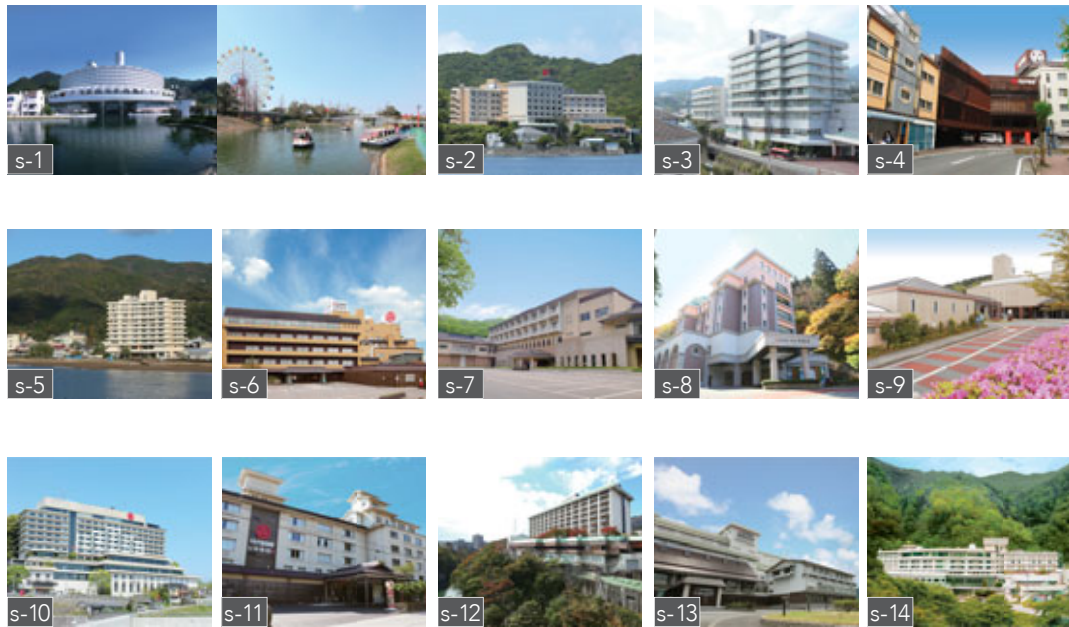
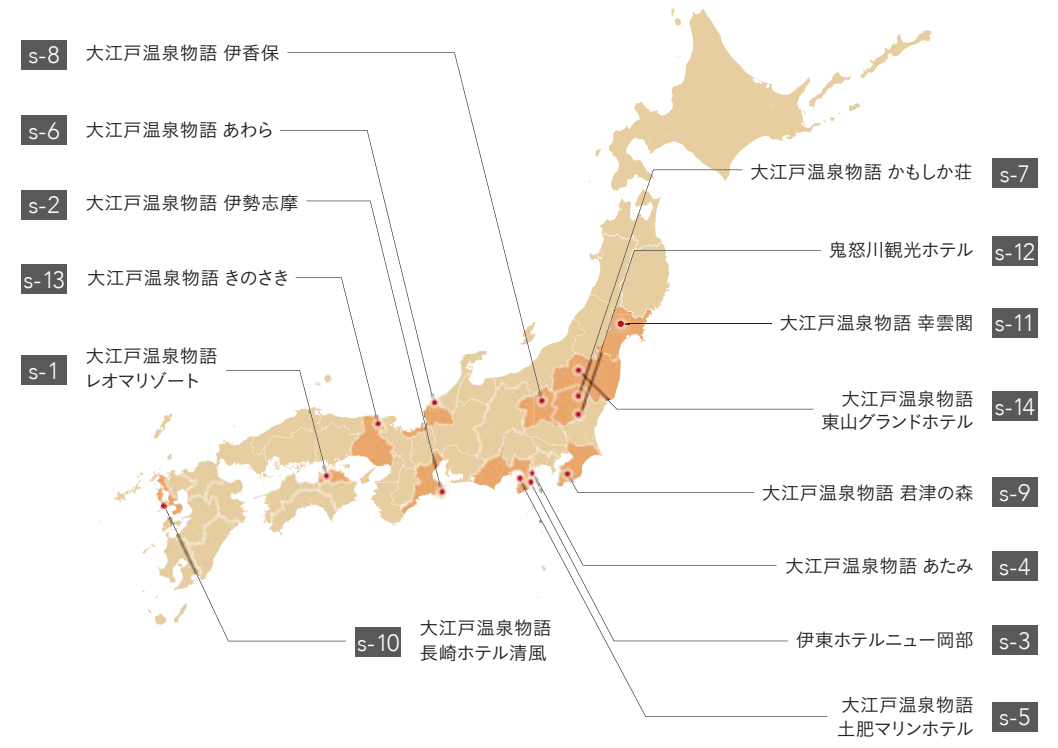
分配金について

本投資法人は、2019年1月22日開催の役員会において、第5期(2018年11月期)の分配金に関し、通常の「利益分配金」として1口当たり2,454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、2019年2月15日より分配金のお支払いを開始させていただきます。今回の分配金のうち、上記「一時差異等調整引当額」は「利益超過分配金」に該当しますが、税務上の「資本の払戻し」に該当するものではなく、あくまで「一時差異等調整引当額」は税務上の「利益分配金」と同じ配当所得扱いとなりますので、上記1口当たり「利益分配金」2,454円と1口当たり「一時差異等調整引当額」12円を合わせた2,466円全額が税務上の配当所得になります。ご不明な点につきましては、最寄りの税務署または税理士などにご確認ください。

ポートフォリオハイライト (2018年11月30日現在)



ポートフォリオマップ (2018年11月30日現在)



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5期 平均客室稼働率	所在地
241室	10,379百万円	85.4%	香川県丸亀市

s-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩

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

主に中部・近畿圏からのシニア層グループや、3世代の家族連れを中心に利用されている本施設は、伊勢神宮やリアス式海岸を含む「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、桟橋にはクルーズ船が係留され、英虞湾クルーズのオプションを提供するなど、ほかの施設との差別化を図っています。



客室数	取得価格	第5期 平均客室稼働率	所在地
83室	3,656百万円	93.8%	三重県志摩市

s-3 伊東ホテルニュー岡部

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

本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の一つとされ、関東・東海圏からのシニア層グループや、ファミリー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^{*}室

取得価格

2,657百万円

第5期 平均客室稼働率

88.2^{*}%

所在地

静岡県伊東市

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

s-4 大江戸温泉物語 あたみ

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

熱海市は、「熱海海上花火大会」で有名なサンビーチや「お宮の松」などの多くの観光資源を持ち、国際観光温泉文化都市に指定されています。「熱海温泉」は奈良時代に開湯したといわれ、長い歴史と温泉情緒にあふれた街です。そのような好立地に位置する本施設は、駅から徒歩圏内の熱海温泉街にある大型旅館で、高層部は相模湾の景観が良く、花火大会を正面から観賞することができます。温泉施設としては、大浴場に加え、海の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5期 平均客室稼働率

97.3%

所在地

静岡県熱海市

s-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

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

本施設が位置する「土肥温泉」は、西伊豆地方最古の温泉街で、西側は駿河湾に面し、南側は天城山系に囲まれ、自然、歴史、温泉の観光資源が豊富です。さらに、大半の客室からは駿河湾に臨む大パノラマビューを満喫することができます。また、ダイニング会場では、西伊豆の旬の食材を活かした和・洋・中それぞれの料理を堪能することができます。温泉施設としては、大浴場と露天風呂、貸切風呂に加え、駿河湾に見える大浴場、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5期 平均客室稼働率

84.0%

所在地

静岡県伊豆市

s-6 大江戸温泉物語 あわら

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

あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る地域で、全国的に有名な東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港などが近く、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5期 平均客室稼働率

89.6%

所在地

福井県あわら市

s-7 大江戸温泉物語 かもしか荘

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

「塩原温泉郷」は、開湯より約1200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。本施設は、「塩原温泉郷」の中心部からやや離れた山林の中に位置し、当初は県の保養施設として利用されており、重厚感ある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5期 平均客室稼働率

92.2%

所在地

栃木県那須塩原市

s-9 大江戸温泉物語 君津の森

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

「房総半島内陸エリア」は、周辺には東京ドイツ村やマザー牧場、鋸山ロープウェ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5期 平均客室稼働率

94.4%

所在地

千葉県君津市

s-8 大江戸温泉物語 伊香保

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

「伊香保温泉」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の一つです。本施設は、「伊香保温泉」の石段周辺、バスターミナル周辺、美術館周辺の3エリアのうち、石段周辺エリアに属しています。施設内のダイニング会場では、伊香保ならではの郷土料理や旬の食材を活かした創作料理などが楽しめます。温泉施設としては、鉄分を含み褐色の「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」の2種類の湯を楽しむことができるほか、ユニークな「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5期 平均客室稼働率

97.4%

所在地

群馬県渋川市

s-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

長崎市街地を一望できる夜景の名所「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5期 平均客室稼働率

92.5%

所在地

長崎県長崎市

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^{*}室

取得価格

1,040百万円

第5期 平均客室稼働率

85.4^{*}%

所在地

宮城県大崎市

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

s-12 鬼怒川観光ホテル

東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置する温泉・温浴関連施設

日光市（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5期 平均客室稼働率

89.6%

所在地

栃木県日光市

s-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯1300年の歴史を誇る「城崎温泉」の北東部に位置する温泉・温浴関連施設

開湯1300年の歴史を持つ「城崎温泉」は、日本でも有数の温泉地で、7つの外湯が点在しており、本施設が提供する「城崎湯めぐりバス」と種類豊富な色浴衣などで、外湯めぐりが楽しめます。また、開放感あふれる大浴場に加え、半露天風呂の「げんぶの湯」と、露天風呂の「くるひの湯」の2種類を備えるほか、多彩なメニューやライブキッチンなど、舌だけではなく、目にもおいしいバイキング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5期 平均客室稼働率

91.2%

所在地

兵庫県豊岡市

s-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

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

奥羽三楽郷の一つに数えられる「東山温泉」は、竹久夢二や与謝野晶子などの文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5期 平均客室稼働率

88.9%

所在地

福島県会津若松市

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期 自 2016年3月29日 至 2016年11月30日	第2期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	第3期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	第4期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	第5期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
営業収益	百万円	507	1,021	1,032	1,442	1,450
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	507	1,021	1,032	1,442	1,450
営業費用	百万円	241	473	513	708	735
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	140	318	355	522	541
営業利益	百万円	266	547	519	734	714
経常利益	百万円	67	446	421	571	578
当期純利益	百万円	65	445	420	570	577
総資産額	百万円	30,732	29,440	29,208	39,875	39,106
(対前期比)	%	-	△4.2	△0.8	36.5	△1.9
純資産額	百万円	15,818	16,197	16,171	21,220	21,224
(対前期比)	%	-	2.4	△0.2	31.2	0.0
有利子負債額	百万円	13,524	11,735	11,624	16,807	15,991
出資総額(注4)	百万円	15,752	15,752	15,752	20,653	20,653
発行済投資口の総口数	口	176,200	176,200	176,200	235,347	235,347
1口当たり純資産額	円	89,775	91,925	91,777	90,166	90,185
1口当たり当期純利益(注5)	円	974	2,526	2,384	2,427	2,454
分配総額	百万円	66	446	421	573	580
1口当たり分配金	円	376	2,533	2,392	2,435	2,466
(うち1口当たり利益分配金)	円	373	2,526	2,385	2,423	2,454
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	3	7	7	12	12
総資産経常利益率(注6)	%	0.2	1.5	1.4	1.7	1.5
(年換算値) (注7)	%	0.9	3.0	2.9	3.3	2.9
自己資本利益率(注6)	%	0.4	2.8	2.6	3.1	2.7
(年換算値) (注7)	%	1.7	5.6	5.2	6.1	5.4
期末自己資本比率(注6)	%	51.5	55.0	55.4	53.2	54.3
(対前期増減)	%	-	3.5	0.3	△2.1	1.1
配当性向(注6)	%	99.8	100.0	100.0	99.9	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数(注8)	日	91	182	183	182	183
期末投資物件数	件	9	9	9	14	14
減価償却費	百万円	131	263	267	414	421
資本的支出額	百万円	12	90	95	141	206
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	百万円	498	967	944	1,334	1,330
FFO(Funds from Operation) (注6)	百万円	197	708	687	984	999
1口当たりFFO(注6)	円	1,119	4,022	3,903	4,185	4,247
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注6)	%	44.0	39.9	39.8	42.2	40.9

(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 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 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 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)。 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 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(借入金残高 + 投資法人債発行残高) ÷ 総資産額 × 100

(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」を基本方針に、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。前期中初には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、2017年12月4日に温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,705百万円)、また当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

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

(注2) 「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社(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)、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、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。))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、海外需要の弱さ等による民間企業設備投資の下方修正に加えて、相次いだ自然災害に伴う消費意欲減退や、生産・輸送の制約といった一過性要因が重なり、2018年7月から9月期の実質GDP成長率(2次速報)は前期比年率マイナス2.5%と厳しい状況で推移いたしました。そうした中で、サービスクラス消費については酷暑を受けて外出が控えられたこと等から、四半期ぶりに若干の減少が見られましたが、基調としては引き続き底堅い推移を見せていると本投資法人は考えています。

温泉利用状況については、環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、2013年度以降2016年度まで、宿泊施設数及び年度延泊利用人員については安定して推移しており、温泉に対する需要は中長期的にわたり安定的に確保されています。

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稼働率(注1)はマスターリース契約により100.0%を維持しています。また、当期における保有施設のテナント業績において、客室稼働率(注2)は保有する14物件の平均で89.6%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。その結果、保有する14物件の平均ADR(注3)、RevPAR(注4)及び売上高の期中累計は、前年同期間の実績を上回りました。

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、前述の環境省自然環境局「温泉利用状況」の推移からも推測できるように、消費動向が短期的に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。

一方、施設別のテナント業績については、稼働率や売上上の状況に加え、売上原価や経費も加味した利益面において、物件毎に好不調の差が生じた部分もありました。本投資法人としては、テナントの業績につき施設ごとの状況をモニタリングし、各施設の競合環境やマーケット動向、テナントの販売・運営方針等にも引き続き留意して、コミュニケーションを継続していく必要があると考えています。なお、かかる施設別の状況を踏まえ、保有施設における今後の賃料収入の安定化を図ることを主な目的として、当期末終了後の2019年1月22日に、テナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社、及び株式会社レオマユニティーとの間で、一部物件の賃料改定等を実施することを決定しました(詳細については、(5)今後の運用方針及び対処すべき課題 ②今後の運用方針及び対処すべき課題 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をご参照下さい)。

当期末に取得した鑑定評価額は、前期末(2018年5月末)に取得した前期末保有施設14物件の評価額において、前期末比120百万円の増加となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注5)については、当該14物件の減価償却による帳簿価額の低下等の結果、含み益が3,448百万円となりました。

また、当期においては、新たな施設の取得は行っておりませんが、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スポンサーサポート契約に基づく協働により、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、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、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。))

③ 資金調達概要

当期においては、取得資産等にかかる消費税の還付を受けたことに伴い、2018年9月28日付で短期借入金580百万円について全額期限前弁済を行いました。また手元資金により2018年7月末日及び10月末日に各々93百万円、11月末日に50百万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15,991百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は40.9%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1,450百万円、営業利益714百万円、経常利益578百万円、当期純利益577百万円となりました。

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2,454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、2,466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11月30日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月29日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
2016年8月30日	公募増資	15,552,576	15,752,576	174,200	176,200	(注2)
2017年12月1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	(注3)
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	(注4)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格93,000円（発行価額89,280円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格85,937円（発行価額82,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格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 自2016年3月29日 至2016年11月30日	第2期 自2016年12月1日 至2017年5月31日	第3期 自2017年6月1日 至2017年11月30日	第4期 自2017年12月1日 至2018年5月31日	第5期 自2018年6月1日 至2018年11月30日
最高（円）	90,500	93,000	92,500	91,000	88,200
最低（円）	74,300	78,500	85,400	84,100	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、2,466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2,454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 自2016年3月29日 至2016年11月30日	第2期 自2016年12月1日 至2017年5月31日	第3期 自2017年6月1日 至2017年11月30日	第4期 自2017年12月1日 至2018年5月31日	第5期 自2018年6月1日 至2018年11月30日
当期末処分利益総額	(千円) 65,834	445,238	420,330	570,366	577,741
利益留保額	(千円) 111	157	93	120	199
金銭の分配金総額	(千円) 66,251	446,314	421,470	573,069	580,365
(1口当たり分配金)	(円) 376	2,533	2,392	2,435	2,466
うち利益分配金総額	(千円) 65,722	445,081	420,237	570,245	577,541
(1口当たり利益分配金)	(円) 373	2,526	2,385	2,423	2,454
うち出資払戻総額	(千円) 528	1,233	1,233	2,824	2,824
(1口当たり出資払戻額)	(円) 3	7	7	12	12
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 528	1,233	1,233	2,824	2,824
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) 3	7	7	12	12
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) -	-	-	-	-

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 想定される将来動向

次期以降の我が国の経済状況については、未だ不透明な米中通商協議の行方、米国金利引き上げの動向、英国のEU脱退シナリオの展開、中国経済の動向及び原油価格に影響をもたらす中東情勢等、海外におけるグローバル経済に影響を与える事象に引き続き留意が必要です。内需に関しては、改元に伴うご祝儀ムードの醸成やゴールデンウィークにおける10連休等の消費喚起イベントも控え、労働需給ひっ迫に伴う雇用者報酬増加が見込めれば、個人消費へのプラスの影響も期待できます。その一方で、2019年10月に予定される消費税の引き上げに伴う個人消費へのマイナス面及び消費税引き上げと同時に実施が検討されている各種対策の内容見極め等には引き続き留意が必要です。

このような環境の中、本投資法人の重点投資対象である温泉・温浴関連施設に関連するセクターは、「コト消費」（注1）の代表的な存在であり、これまでも長期的に安定した需要を示してきたことに加え、その主要顧客である分厚かつ増加を続けるシニア層やその子供世代であるファミリー層の存在、加えて観光立国政策の進捗に伴う外国人観光客の温泉への需要拡大も期待され、今後もその需要は全体として引き続き安定的に推移すると考えています。

さらに、本投資法人が投資対象とする余暇活用型施設（注2）に関連するセクターについても、日本が成熟消費社会であることに加え、アクティブなシニア層の拡大や働き方改革による余暇時間増加等を背景として、QOL（注3）向上への関心が一層高まっており、その結果としてレジャー、エンタテインメント及びアミューズメント等のコト消費の拡大が見込まれると本投資法人は考えています。また、ホテルセクターについても、政府の観光立国政策の進捗に伴い、依然増加する訪日外国人客数の増加や、日本人宿泊者数の安定した需要を背景として宿泊部屋数の供給増も継続しており、マーケットは拡大していくものと本投資法人は考えています。

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、施設毎の差異はあるものの、全体としては比較的安定した推移を期待できるものと考えています。

(注1) 「コト消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。
(注2) 「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3) 「QOL」とは、「Quality Of Life」の頭文字をとった略称で、人々の「生活の質」といいます。成熟消費社会においては、QOLの向上が消費活動の目的として、より注目されています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、後継者不足問題や施設老朽化による競争力低下等の理由から、廃業に踏み切る旅館やホテルの売却案件は多く、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も継続して多く見られます。

大江戸温泉物語グループの2018年1月から2018年12月までの1年間の温泉・温浴関連施設の取得実績は、2018年4月に「大江戸温泉物語 ホテル木曾路」（長野県木曾郡）、2018年10月に「タラサ志摩ホテル&リゾート（注1）」（三重県鳥羽市）の合計2施設となっていますが、今後も継続的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に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有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) 大江戸温泉物語グループの取得前の旧称です。本書の日付現在、リニューアルオープンに向けて準備中であり、施設名は未定です。
(注2) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

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

本投資法人は、重点投資対象である温泉・温浴関連施設について、大江戸温泉物語グループが運営する施設を今後も中心的に取得する方針であることに加え、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、大江戸温泉物語グループ以外が運営する多様な温泉・温浴関連施設の取得を行っていきます。また、本投資法人は、投資法人規約及び運用ガイドラインに定める範囲内で、温泉・温浴関連施設に代表され、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を幅広く投資対象としています。その中で、温泉・温浴関連施設以外の物件についても、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進めていきます。「温泉・温浴」をはじめとして、近年注目を集める「コト消費」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、将来的に安定稼働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、優先交渉権の確保などを通じた厳選投資を実施してまいります。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、優先交渉権の確保の事例も積み上げつつあります（注）。

本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテル、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あり、これらはすべて余暇活用型施設ということが出来ます。本投資法人は、施設の中心的な用途の一つとして温泉・温浴の区画を有する温泉・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を通じ、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）本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

b. 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

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

なお、本投資法人は、2019年1月22日付で、2019年6月1日を効力発生日として、大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル、大江戸温泉物語 きのさき（以下「本4物件」といいます。）について、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティー（以下、個別に又は総称して「賃借人」といいます。）との間でそれぞれ締結している停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約」といいます。）に定める固定賃料（注2）に関する賃料改定（以下「本改定」といいます。）及び本4物件のうち大江戸温泉物語 レオマリゾート、鬼怒川観光ホテルの2物件について原契約に定める変動賃料（注3）計算方法の一部変更（以下「本変更」といいます。）を賃借人との間で行うことにつき、決定しました。

本改定に際して、各物件の取得時に設定した固定賃料の水準の適正性について、これまでの賃借人による当該物件の運営実績を踏まえて賃借人との間で協議しました。

その結果、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、その敷地内に遊園地・テーマパーク部分を擁し、賃借人の保有に係る遊技機や各種設備等が多いため、賃借人によるその更新費用の負担が大きく、また、賃借人によるバリュウアップ投資等の必要性も高いと考えられることから、現在行っている変動賃料部分の固定化期間（2017年6月1日から2019年5月末まで）が終了する2019年6月1日以降、固定賃料を引き下げ賃借人の賃料負担を軽減することとしました。本投資法人としては、かかる改定により、大江戸温泉物語 レオマリゾートの将来にわたる賃料収入の安定化を促進し、施設の競争力向上に資する賃借人による各種バリュウアップのための施策を促すことができると判断しました。

大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきの3物件については、現状の賃料総額を踏まえると、GOP（注4）に対する賃料負担率が比較的低く、賃借人による賃料支払余力が認められるため、それぞれの固定賃料を増額し、結果として、大江戸温泉物語 レオマリゾートにおける固定賃料の減額を加味しても、ポートフォリオ全体としての固定賃料総額を現状どおり維持することとなる改定を行うこととしました。なお、これらの3物件については、GOPに対する賃料負担率はポートフォリオの平均と比較して低いため、固定賃料を増額したとしても、賃料負担率は適正範囲内に留まると考えています。

また、変動賃料は、直近1年間の修正後GOP（注5）に一定の係数を乗じた額が固定賃料年額を上回る場合に発生するとされていますが、本変更は、大江戸温泉物語 レオマリゾートと鬼怒川観光ホテルについて、当該一定係数を本改定に併せて修正するものです。

本投資法人は、本改定及び本変更により、本投資法人の収受する固定賃料総額を維持しつつ大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料収入の安定化を図ることに加え、ポートフォリオにおける最大物件である大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料収入全体に占める割合を引き下げることによる分散の促進、及び保有する施設ごとの賃料負担率の平準化を図ることで、将来的なキャッシュ・フローの安定性を高める効果があると考えます。

今後も中長期的な視点で競争力強化の施策を積極的に講じていくことにより、分配金の安定化に加え、長期的な投資主価値の向上に努めていきます。

（注1）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。

（注2）「固定賃料」とは、各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額です。以下同じです。

（注3）「変動賃料」とは、各施設に関する直近1年間（毎年12月からの6か月間については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を「修正後GOP計算期間」といいます。）における各施設の修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の係数を乗じた額となります（年額、月額はその12分の1）。以下同じです。なお、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2017年6月1日から2019年5月末までは変動賃料部分の固定化を実施しているため、2019年5月に終了する6か月間は31百万円となり、2019年6月以降は上記の算出方法により算出される金額となります。

（注4）「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。

（注5）「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する各施設に関する不動産関係費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。但し、各賃貸借契約に基づき本投資法人が各施設に関し負担すべき各施設及び各施設内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額を除きます。）を控除した額をいいます。

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ウアップ・ポテンシャル（注2）を有する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ています。

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緊密なコミュニケーションに基づく協働により、施設競争力の強化に資する露天風呂等の改修や増設、バイキング会場の顧客動線改善等オペレーションの改善につながる様々な施策、各種集客イベント等、投資法人として可能な協力を行うことや、その他テナントの各種施策に対して施設保有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

（注1）「CAPEX」は、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。

（注2）「バリュウアップ・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まいります。

LTV水準は、原則として60%を上限としています。資金余力の確保に留意しつつ、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の進展に合わせたリスクプレミアム低下による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。

（参考情報）

本投資法人は、2019年1月31日付で、その保有資産のうち、大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさき（以下「本4物件」といいます。）について、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティー（以下、個別に又は総称して「賃借人」といいます。）との間でそれぞれ締結している停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約」といいます。）を締結する予定です。

本件変更契約の主な内容は、2019年6月1日を効力発生日として、①本4物件について原契約に定める固定賃料に関する賃料改定及び②本4物件のうち大江戸温泉物語 レオマリゾート及び鬼怒川観光ホテルの2物件について原契約に定める変動賃料の計算方法の一部変更を行うものです。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第1期 (2016年11月30日)	第2期 (2017年5月31日)	第3期 (2017年11月30日)	第4期 (2018年5月31日)	第5期 (2018年11月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	176,200	176,200	176,200	235,347	235,347
出資総額 (注) (百万円)	15,752	15,752	15,752	20,653	20,653
投資主数 (人)	12,225	12,912	13,336	18,263	19,341

(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11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口 数に対する所有投資 口数の割合(%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	26,199	11.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,266	10.31
大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.92
野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,423	3.15
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,518	1.91
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,376	0.58
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,250	0.53
AVIVA INVESTORS INVESTMENT FUNDS ICVC - AVIVA INVESTORS MULTI-STRATEGY TARGET RETURN FUND	1,127	0.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR STATE STREET BANK LUXEMBOURG SCA ON BEHALF OF ITS CLIENTS: CLIENT OMNI OM25	1,102	0.46
飛騨信用組合	1,000	0.42
合計	77,507	32.93

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

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

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。
(注3) 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年11月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務 (機関運営) 受託者	三井住友信託銀行株式会社
一般事務 (会計・税務) 受託者	税理士法人平成会計社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

2018年11月30日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第4期 2018年5月31日現在		第5期 2018年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	11,031	27.7	10,967	28.0
		四国	10,466	26.2	10,444	26.7
		関東	7,251	18.2	7,178	18.4
		東北	2,331	5.8	2,316	5.9
		近畿	2,171	5.4	2,159	5.5
		北陸	1,925	4.8	1,914	4.9
		九州	1,670	4.2	1,653	4.2
不動産 合計			36,849	92.4	36,633	93.7
預金・その他の資産			3,026	7.6	2,472	6.3
資産総額計			39,875	100.0	39,106	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11月30日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	10,444	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	100.0	30.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,520	9,782.37	9,782.37	100.0	8.2	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,661	10,211.46	10,211.46	100.0	6.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたま	2,922	8,469.22	8,469.22	100.0	7.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,863	6,125.84	6,125.84	100.0	4.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,914	14,132.27	14,132.27	100.0	5.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘	1,216	5,947.80	5,947.80	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,306	5,177.18	5,177.18	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	842	8,660.20	8,660.20	100.0	2.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,653	11,114.69	11,114.69	100.0	4.7	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	1,044	10,843.89	10,843.89	100.0	3.6	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,812	22,402.38	22,402.38	100.0	10.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 きのさき	2,159	10,602.89 (注6)	10,602.89 (注6)	100.0	5.8	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,272	16,602.03	16,602.03	100.0	4.7	温泉・温浴 関連施設
合計	36,633	203,968.27	203,968.27	100.0	100.0	—

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

以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は2018年11月30日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は2018年11月30日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。

なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2018年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡）に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティ）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

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

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

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

(3) 不動産等組入資産明細

2018年11月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	10,444	10,900
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,520	3,840
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,661	2,820
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,922	3,220
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	不動産	6,125.84	1,863	2,020
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,914	2,000
大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県那須塩原市	不動産	5,947.80	1,216	1,270
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,306	1,380
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	842	862
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	不動産	11,114.69	1,653	1,930
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	1,044	1,250
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,812	4,620
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	不動産	10,602.89 (注2)	2,159	2,490
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	不動産	16,602.03	1,272	1,480
合計	—	—	203,968.27	36,633	40,082

(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11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、当該期末算定価額は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第4期 (2017年12月1日～2018年5月31日)				第5期 (2018年6月1日～2018年11月30日)			
	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	442	30.6	1	100.0	441	30.4
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	119	8.3	1	100.0	119	8.2
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	91	6.3	1	100.0	90	6.3
大江戸温泉物語 あたま	1	100.0	105	7.3	1	100.0	105	7.3
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	62	4.4	1	100.0	62	4.3
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	78	5.5	1	100.0	79	5.5
大江戸温泉物語 かもしか荘	1	100.0	46	3.2	1	100.0	46	3.2
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	45	3.2	1	100.0	46	3.2
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	32	2.3	1	100.0	32	2.2
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1	100.0	67	4.7	1	100.0	68	4.7
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	50	3.5	1	100.0	51	3.6
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	148	10.3	1	100.0	150	10.4
大江戸温泉物語 きのさき	1	100.0	83	5.8	1	100.0	84	5.8
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	67	4.7	1	100.0	68	4.7
合計	2	100.0	1,442	100.0	2	100.0	1,450	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11月30日現在、該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

2018年11月30日現在、該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2018年11月30日現在、該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

2018年11月30日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外にその他の特定資産の組入れはありません。

(8) 国及び地域ごとの資産保有状況

2018年11月30日現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2018年11月30日現在保有する資産に関し、2018年11月30日現在計画している第6期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	ガス給湯器転換工事	自 2018年11月 至 2018年12月	22	-	-
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給水給湯配管更新工事	自 2019年 2月 至 2019年 3月	20	-	-
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	給水管更新工事	自 2019年 1月 至 2019年 2月	18	-	-
		宴会場エアコン新設工事	自 2019年 4月 至 2019年 4月	10	-	-
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	外壁改修工事	自 2019年 3月 至 2019年 4月	10	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2018年11月30日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計206百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	中央監視システム 設備更新工事	自 2018年 6月 至 2018年10月	39
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	従業員用エレベーター 更新工事	自 2018年 9月 至 2018年10月	19
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	従業員用エレベーター 更新工事	自 2018年 9月 至 2018年10月	18
		外壁改修工事	自 2018年 9月 至 2018年10月	12
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県 会津若松市	パッケージ空調機 更新工事	自 2018年 6月 至 2018年 7月	15

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 2016年 3月29日 至 2016年11月30日	自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
当期首積立金残高	(百万円)	-	62	62	62	94
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	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4期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日		第5期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	
	資産運用報酬(注)	125,606	129,310	
資産保管手数料	1,715	1,778		
一般事務委託手数料	14,933	16,917		
役員報酬	3,600	3,600		
その他費用	39,522	42,209		
合計	185,377	193,816		

(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11月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

	区分		借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	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	-	0.406	2018年11月30日	期限一括(注2)	(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	1,403,608	1,389,496	0.719	2019年5月31日	(注4)	(注3)	無担保無保証	
	オリックス銀行株式会社		1,159,208	1,147,554						
	三井住友信託銀行株式会社		1,545,611	1,530,072						
	株式会社三重銀行		966,007	956,295						
	株式会社伊予銀行		483,003	478,147						
	株式会社福岡銀行		483,003	478,147						
	野村信託銀行株式会社		483,003	478,147						
	株式会社親和銀行	289,802	286,888							
	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	37,987	37,987	0.869	2020年5月29日	(注5)	(注3)	無担保無保証	
	オリックス銀行株式会社		19,480	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	1.319	2023年5月31日	(注6)	(注3)	無担保無保証	
	株式会社三井住友銀行	2017年12月4日	43,090	43,090	0.719	2020年11月30日	(注7)	(注3)	無担保無保証	
	株式会社東邦銀行		15,500	15,500						
	野村信託銀行株式会社		7,750	7,750						
	株式会社福岡銀行		3,100	3,100						
	株式会社親和銀行		3,100	3,100						
	株式会社三重銀行	2017年12月4日	15,492	15,492	0.869	2021年11月30日	(注8)	(注3)	無担保無保証	
	株式会社栃木銀行		15,492	15,492						
	株式会社富山第一銀行		15,492	15,492						
	富国生命保険相互会社		15,492	15,492						
	株式会社高知銀行		9,295	9,295						
株式会社福岡銀行	3,098		3,098							
株式会社親和銀行	3,098		3,098							
株式会社三井住友銀行	2018年5月31日	450,000	400,000	0.409	2019年5月31日	(注9)	(注10)	無担保無保証		
小計		7,499,250	7,380,750							

(単位：千円)

区分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	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	1,845,535	1,826,542	0.869	2020年5月29日	(注5)	(注3)	無担保無保証
		オリックス銀行株式会社	946,428	936,688					
		三井住友信託銀行株式会社	378,571	374,675					
		株式会社三重銀行	473,214	468,344					
	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	469,750	464,250	1.319	2023年5月31日	(注6)	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年12月4日	1,325,365	1,303,820	0.719	2020年11月30日	(注7)	(注3)	無担保無保証
	株式会社東邦銀行		476,750	469,000					
	野村信託銀行株式会社		238,375	234,500					
	株式会社福岡銀行		95,350	93,800					
	株式会社親和銀行		95,350	93,800					
	株式会社三重銀行	2017年12月4日	476,762	469,016	0.869	2021年11月30日	(注8)	(注3)	無担保無保証
	株式会社栃木銀行		476,762	469,016					
	株式会社富山第一銀行		476,762	469,016					
	富国生命保険相互会社		476,762	469,016					
株式会社高知銀行	286,057		281,409						
株式会社福岡銀行	95,352		93,803						
株式会社親和銀行	95,352		93,803						
小計		8,728,500	8,610,500						
借入金合計		16,807,750	15,991,250						

(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) 消費税の還付を受けたため、2018年9月28日付で期限前返済しました。
(注3) 用途は、不動産の取得資金並びにこれらに関連する諸費用の支払いです。
(注4) 初回は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返済し、残額を元本返済日に返済します。
(注5) 初回は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返済し、残額を元本返済日に返済します。
(注6) 初回は2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注7) 初回は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返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注8) 初回は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返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注9) 2018年11月30日に50,000千円を返済し、残額を元本返済日に返済します。
(注10) 用途は、借入金の返済資金です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入 (千円)
大江戸温泉物語グループ株式会社 (注)	503,751
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 (注)	502,768
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	275
合計	1,447,854

(注) 2018年9月1日付で、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン及び大江戸温泉物語グループ株式会社の吸収合併により、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社が大江戸温泉物語グループ株式会社の賃貸借契約上の地位を承継しています。

③ 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (千円) (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (千円) (B)	
管理委託費	15,000	大江戸温泉物語グループ株式会社 (注3)	6,526	43.5%
		大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート 株式会社 (注3)	6,474	43.2%
		株式会社レオマユニティー	2,000	13.3%

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

(注2) 上記数値は、当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。

(注3) 2018年9月1日付で、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン及び大江戸温泉物語グループ株式会社の吸収合併により、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社が大江戸温泉物語グループ株式会社の不動産管理委託契約上の地位を承継しています。

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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) (2018年5月31日)	当 期 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,169,076	2,220,373
前払費用	148,184	127,758
未収消費税等	547,941	—
繰延税金資産	16	—
その他	4,777	6,332
流動資産合計	2,869,997	2,354,464
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,777,902	25,982,750
減価償却累計額	△1,077,075	△1,498,792
建物 (純額)	24,700,827	24,483,958
構築物	1,259	1,259
減価償却累計額	△95	△138
構築物 (純額)	1,163	1,120
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△8	△26
機械及び装置 (純額)	591	573
工具、器具及び備品	1,005	2,620
減価償却累計額	△49	△268
工具、器具及び備品 (純額)	956	2,352
土地	11,988,130	11,988,130
有形固定資産合計	36,691,669	36,476,134
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	5,359	4,556
無形固定資産合計	163,161	162,358
投資その他の資産		
繰延税金資産	—	17
長期前払費用	141,063	103,787
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	151,153	113,895
固定資産合計	37,005,984	36,752,388
資産合計	39,875,981	39,106,853

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年5月31日)	当 期 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	55,254	73,130
短期借入金	580,000	—
1年内返済予定の長期借入金	7,499,250	7,380,750
未払金	145,330	90,481
未払費用	12,056	10,546
未払法人税等	954	972
未払消費税等	—	82,313
前受金	261,678	258,696
その他	4,882	6,438
流動負債合計	8,559,406	7,903,329
固定負債		
長期借入金	8,728,500	8,610,500
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,724
資産除去債務	136,955	137,354
固定負債合計	10,096,180	9,978,579
負債合計	18,655,586	17,881,908
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	20,653,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △2,995	※1 △5,819
出資総額控除額合計	△2,995	△5,819
出資総額 (純額)	20,650,027	20,647,203
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	570,366	577,741
剰余金合計	570,366	577,741
投資主資本合計	21,220,394	21,224,944
純資産合計	※2 21,220,394	※2 21,224,944
負債純資産合計	39,875,981	39,106,853

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日		自 2018年 6月 1 日 至 2018年11月30日	
営業収益				
貸付事業収入	※1	1,442,676	※1	1,450,211
営業収益合計		1,442,676		1,450,211
営業費用				
貸付事業費用	※1、※2	522,992	※1、※2	541,878
資産運用報酬		125,606		129,310
資産保管手数料		1,715		1,778
一般事務委託手数料		14,933		16,917
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※2	39,522	※2	42,209
営業費用合計		708,370		735,695
営業利益		734,305		714,516
営業外収益				
受取利息		9		10
還付加算金		-		871
営業外収益合計		9		882
営業外費用				
支払利息		64,818		64,353
投資口交付費		22,456		-
融資関連費用		73,314		72,451
その他		2,500		-
営業外費用合計		163,090		136,805
経常利益		571,225		578,593
税引前当期純利益		571,225		578,593
法人税、住民税及び事業税		955		973
法人税等調整額		△3		△0
法人税等合計		951		972
当期純利益		570,273		577,620
前期繰越利益		93		120
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		570,366		577,741

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

前期 (ご参考) (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

	投資主資本						投資主資本 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 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	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 当額による利益超 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 20,653,023	△2,995	△2,995	20,650,027	570,366	570,366	21,220,394	21,220,394

(単位：千円)

当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

	投資主資本						投資主資本 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 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	20,653,023	△2,995	△2,995	20,650,027	570,366	570,366	21,220,394	21,220,394
当期変動額								
剰余金の配当					△570,245	△570,245	△570,245	△570,245
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					577,620	577,620	577,620	577,620
当期変動額合計	-	△2,824	△2,824	△2,824	7,374	7,374	4,550	4,550
当期末残高	※1 20,653,023	△5,819	△5,819	20,647,203	577,741	577,741	21,224,944	21,224,944

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当 期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

区分	前期（ご参考） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当 期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。	—
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、4,840千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ
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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

【未適用の会計基準に関する注記】

前期（ご参考） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当 期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
<ul style="list-style-type: none"> 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会） 「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会） <p>(1) 概要 国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。 企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。</p> <p>(2) 適用予定日 2021年11月期の期首から適用します。</p> <p>(3) 当該会計基準等の適用による影響 「収益認識に関する会計基準」等の適用による計算書類に与える影響額については、現時点で評価中です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会） 「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会） <p>(1) 概要 国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。 企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。</p> <p>(2) 適用予定日 2021年11月期の期首から適用します。</p> <p>(3) 当該会計基準等の適用による影響 「収益認識に関する会計基準」等の適用による計算書類に与える影響額については、現時点で評価中です。</p>

【表示方法の変更に関する注記】

前期（ご参考） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当 期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
該当事項はありません。	「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

【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）（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 さのさき及び東山ブランドホテル」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。

当期（2018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	159,400	2,995	2,824	—	5,819	—

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

※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） (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
	50,000	50,000

【損益計算書に関する注記】

※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,441,334	1,447,579
その他賃貸事業収入	1,342	2,631
不動産賃貸事業収益合計	1,442,676	1,450,211
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	14,917	15,000
損害保険料	7,035	7,138
減価償却費	414,701	421,997
公租公課	80,401	91,317
その他費用	5,935	6,425
不動産賃貸事業費用合計	522,992	541,878
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	919,683	908,332

※2 減価償却実施額は次のとおりです。 (単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	414,701	421,997
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） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	235,347口	235,347口

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)

	前期（ご参考） (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	17
資産除去債務	43,264	43,390
繰延税金資産小計	43,281	43,408
評価性引当額	△1,935	△2,864
繰延税金資産合計	41,345	40,544
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△41,328	△40,526
繰延税金負債合計	△41,328	△40,526
繰延税金資産の純額	16	17

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） (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.84	△31.60
評価性引当額の増減	0.16	0.16
その他	0.11	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	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） 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
該当事項はありません。		

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（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用途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等として行います。
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）

	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・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,724

(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 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	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	-

当期(自2018年6月1日至2018年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、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11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,220,373	2,220,373	-
資産合計	2,220,373	2,220,373	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,380,750	7,380,750	-
(3) 長期借入金	8,610,500	8,610,500	-
負債合計	15,991,250	15,991,250	-

(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ことから、当該帳簿価額によります。

(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、当該帳簿価額によります。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,724

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	2,220,373

(注4) 借入金の決算日(2018年11月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,380,750	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,889,630	2,278,620	11,000	431,250	-
合計	7,380,750	5,889,630	2,278,620	11,000	431,250	-

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考)(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プレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。また、PCBを含有している物品についても法律に従い管轄官庁に保管状況の届出を行い、適切に保管しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	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

当期（2018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、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)	
期首残高	136,955
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	399
期末残高	137,354

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（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)			当期末の時価
貸借対照表計上額			
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。

当期（自 2018年6月1日 至 2018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)			当期末の時価
貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
36,849,471	△215,534	36,633,936	40,082,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他12物件の資本的支出（合計206,381千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計421,997千円）によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

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

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の購入	7,184,000	—	—
				不動産の賃貸等	270	預り敷金及び保証金 前受金	275 45
				不動産の賃借等	88	差入敷金及び保証金 前払費用	89 15
利害関係人等	株式会社レオマユニティ	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	—	不動産の賃貸等	441,059	預り敷金及び保証金 前受金	375,275 79,383
				不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	367
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 前受金	855,173 182,248
				不動産管理委託報酬等	12,917	前払費用	2,386
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	—	—
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 長期借入金	1,553,404 378,571
				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。

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金 前受金	275 45
				不動産の賃借等	89	差入敷金及び保証金 前払費用	89 15
利害関係人等	株式会社レオマユニティ	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	—	不動産の賃貸等	441,059	預り敷金及び保証金 前受金	375,275 79,073
				不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	367
利害関係人等	大江戸温泉物語グループ株式会社 (注3)	旅館・ホテルの経営	—	不動産の賃貸等	503,751	預り敷金及び保証金 前受金	— —
				不動産管理委託報酬等	6,526	前払費用	—
利害関係人等	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社 (注3)	旅館・ホテルの経営	—	不動産の賃貸等	502,768	預り敷金及び保証金 前受金	855,173 179,577
				不動産管理委託報酬等	6,474	前払費用	2,386
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 長期借入金	1,537,864 374,675
				支払利息	7,225	未払利息	1,216
				一般事務委託手数料	11,891	未払金	1,425

(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) 2018年9月1日付で、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン及び大江戸温泉物語グループ株式会社の吸収合併により、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社が大江戸温泉物語グループ株式会社の賃貸借契約上の地位を承継しています。

VI. 金銭の分配に係る計算書

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (ご参考) 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当 期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
1口当たり純資産額	90,166円	90,185円
1口当たり当期純利益	2,427円	2,454円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当 期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
当期純利益 (千円)	570,273	577,620
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)	570,273	577,620
期中平均投資口数 (口)	234,960	235,347

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
該当事項はありません。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期 (ご参考) (自 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金不一致の発生	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、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

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

当期 (自 2018年6月1日 至 2018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7物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	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、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

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

(単位：円)

項目	前期 (ご参考) 自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	当 期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
I 当期末処分利益	570,366,299	577,741,085
II 利益超過分配金加算額	2,824,164	2,824,164
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	2,824,164
III 分配金の額	573,069,945	580,365,702
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,435)	(2,466)
うち利益分配金	570,245,781	577,541,538
(うち1口当たり利益分配金)	(2,423)	(2,454)
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	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))	(12)	(12)
IV 次期繰越利益	120,518	199,547
分配金の額の算出方法	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。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金不一致 (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。	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,466円としております。利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15第1項) の適用により、利益分配金の最大額が損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2,454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金不一致 (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。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年1月22日

大江戸温泉リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

佐々木 貴司

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

大田 英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の2018年6月1日から2018年11月30日までの第5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 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	571,225	578,593
減価償却費	415,504	422,799
投資口交付費	22,456	-
融資関連費用	73,314	72,451
受取利息	△9	△10
支払利息	64,818	64,353
営業未払金の増減額 (△は減少)	△1,103	41,005
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△547,941	547,941
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△20,086	82,313
前払費用の増減額 (△は増加)	512	△15,873
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△74,910	1,125
未払金の増減額 (△は減少)	11,537	3,388
前受金の増減額 (△は減少)	76,573	△2,981
その他	307	399
小計	592,197	1,795,505
利息の受取額	9	10
利息の支払額	△60,271	△65,863
法人税等の支払額	△872	△955
営業活動によるキャッシュ・フロー	531,064	1,728,695
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	△10,241,190	△287,828
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	△10,273,190	△287,828
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	-
短期借入金返済による支出	△230,000	△580,000
長期借入金返済による支出	△686,500	△236,500
投資口の発行による収入	4,877,990	-
分配金の支払額	△421,470	△573,069
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,567,020	△1,389,569
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△175,105	51,297
現金及び現金同等物の期首残高	1,018,957	843,851
現金及び現金同等物の期末残高	※1 843,851	※1 895,148

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

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

(単位：千円)

	前期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日	当期 自 2018年 6月 1 日 至 2018年11月30日
現金及び預金	2,169,076	2,220,373
使途制限付預金 (注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	843,851	895,148

(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。

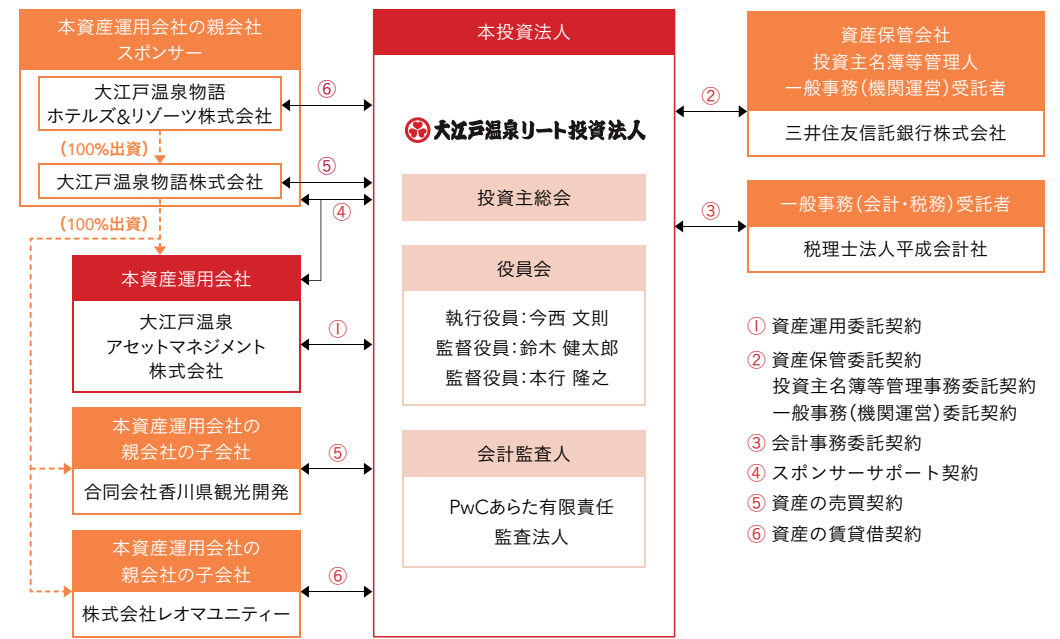
※2 重要な非資金取引の内容
新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位：千円)

	前期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日	当期 自 2018年 6月 1 日 至 2018年11月30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11月30日現在)

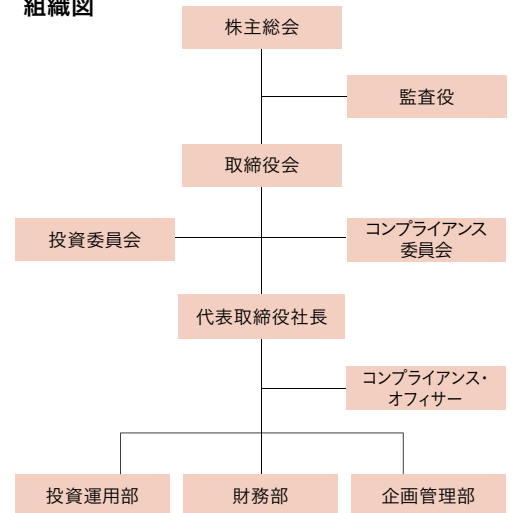
投資法人の仕組み



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 (英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)
設立	2015年4月24日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
資本金	50百万円
株主	大江戸温泉物語株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 今西 文則 取締役 近藤 郁雄 取締役(非常勤) 古澤 周一 監査役(非常勤) 佐渡 功
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
お問い合わせ	03-6262-5200(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 (証券コード: 3472)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人および特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物受付・電話照会)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)

分配金のお受け取りについて

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

住所等の変更手続きについて

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

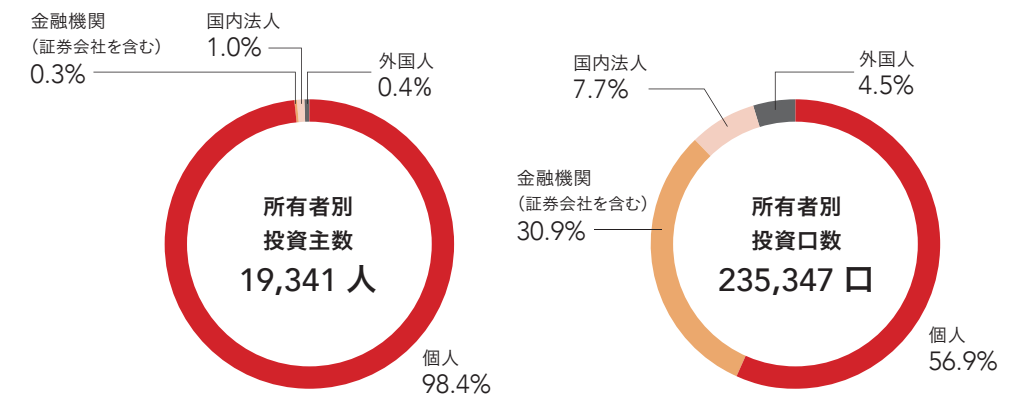
市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の 税務関係のお手続きで必要となります。 このため、投資主様から、お取引の証券会社等へ マイナンバーをお届いただく必要がございます。
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用について 法令に定められたとおり、支払調書には投資主様の マイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

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

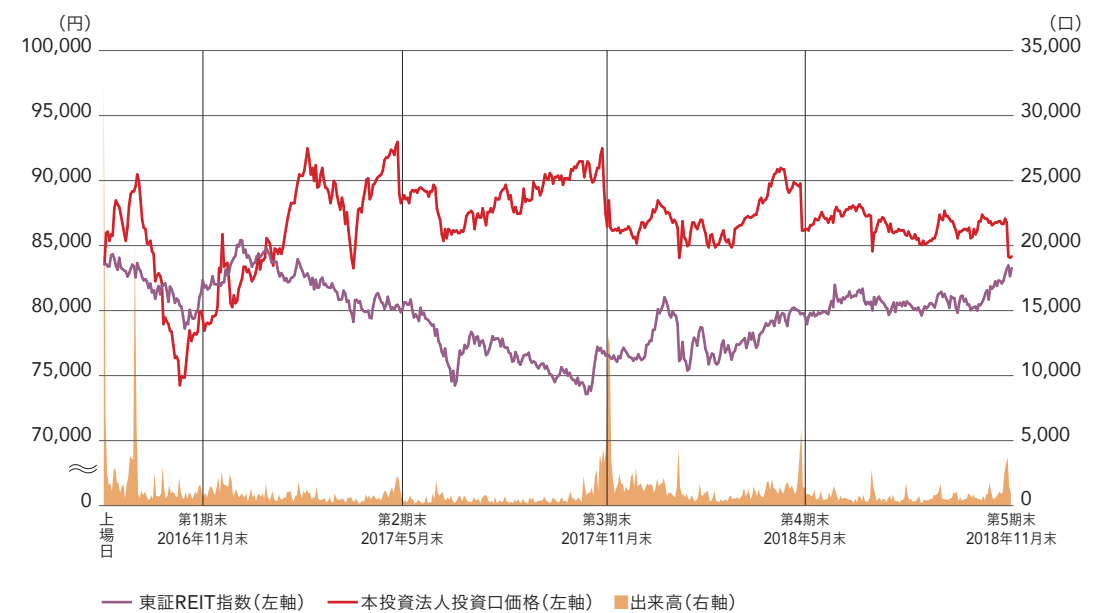
【証券会社とお取引がない投資主様】
→三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031(フリーダイヤル)

投資主構成 (2018年11月30日現在)



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

投資口価格の推移 (終値ベース)



※「東証REIT指数」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

2019年3月1日から2020年2月末日までにチェックインの宿泊^(注1)にご利用いただけます。
利用券を使用した宿泊予約は、利用券の受領後から可能となります。

◆ 利用条件および制限

・利用券は、対象施設に限り、土・日・祝日を除く^(注2)平日(以下の使用除外日を除く)の宿泊利用料金に対して使用できるものとし、日帰り入浴や売店などでの使用はできません。なお、使用除外日などについては、2019年および2020年の利用期間に予定されている祝日を考慮して記載しています。

<平日の使用除外日>

2019年8月13日～16日、12月30日・31日、2020年1月2日・3日

・ご利用時の1名様ごとの使用枚数に上限制限はありません。

ただし、割引額が宿泊利用料金を超える場合、割引額と宿泊利用料金との差額などの返金はありません。

・大江戸温泉物語グループが提供する、他の割引券などと重複してご利用いただけません。なお、ウェブサイト専用の宿泊プランにはご利用いただけません。

・利用券を使用する場合は、電話予約に限るものとし、予約時に利用券を使用される旨のご連絡が必要となります。^(注3)

利用券は宿泊当日にご持参いただき、チェックイン時にご提出ください。

・予約方法などの詳細については、同封の利用券および大江戸温泉リートのウェブサイト (<https://oom-reit.com/>) にてご確認ください。

・利用券の盗難・紛失などの場合は再発行いたしませんので、ご了承ください。

・キャンセル料については、大江戸温泉物語グループが定める「キャンセルポリシー」をご確認ください。

(注1) 「利用条件および制限」を満たす場合に限ります。

(注2) 2019年10月22日、2020年2月11日・24日については使用できるものとします。

(注3) 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(大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート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)

ウェブサイトのご案内

個人投資家向けページをリニューアル

本投資法人は、ウェブサイトを活用し、投資主の皆様への速やかな情報開示に努めています。このたび、よりわかりやすく大江戸温泉リートについてご理解・ご興味を深めていただけるよう、個人投資家の皆様に向けたページをリニューアルしました。今後も、施設紹介ページや、特集コンテンツを随時更新していきますので、ぜひご覧ください。

個人投資家向けページURL:

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



IRイベント情報

■ 個人投資家向けフェア

- ・日経IR・投資フェア2018 REITコーナー(2018年9月)
- ・個人投資家のためのJリートフェア2018(2018年9月)
- ・SMBC日興J-REITフェア2018(2018年10月)
- ・J-REITファン2018秋(2018年11月)



個人投資家のためのJリートフェア2018

■ 個人投資家向けセミナー

- ・証券会社支店セミナー(津・横浜・名古屋)
- ・Jリート普及全国キャラバン(倉敷)
- ・その他の地方開催セミナー(大阪・熊本)



J-REITファン2018秋

スタッフが解説!

大江戸施設めぐり vol.4

施設概要はP.20をご覧ください!

大江戸温泉物語 幸雲閣



スタッフが施設のとおきの魅力をご紹介します。

大江戸温泉物語 幸雲閣
総務経理担当 佐々木 智香



※大江戸温泉物語 幸雲閣は、本館と別館の2棟から構成されています。本投資法人保有部分は本館ですが、一体的な運用の観点から、別館を含めてご紹介しています。

開放感あふれる露天風呂や黒湯、白湯、混合泉…3種の泉質を楽しめる温泉

東北3名湯の一つといわれる「鳴子温泉」は1000年以上の歴史ある温泉地です。特長は、なんといっても泉質の豊富さ! 日本にある11種類の泉質のうち9種類を有し、本施設でも黒湯・白湯・混合泉の3つの異なる泉質を取り揃えています。さらに、「百畳露天風呂」は鳴子温泉最大級の広さを誇る露天風呂で、その開放感が魅力です。近隣の温泉も含めた湯めぐりをお楽しみいただけます。肌触りや効能の違いなど、ぜひご堪能ください!



別館がオープンしました!

別館は2018年3月にオープンしたばかりです。もちろん本館と同様、大浴場も備えています。その時の気分によって、「百畳露天風呂」や本館・別館の大浴場を使い分けてお楽しみいただけます。



まさに絶景! 鮮やかな紅葉に染まる、秋の鳴子峡

本施設から車で約10分で行ける鳴子峡は、大谷川が刻んだ深さ約100mの断崖絶壁が続く峡谷です。新緑や雪景色など季節ごとに表情を変える鳴子峡ですが、特に紅葉の時期はすばらしい景観を楽しむことができます。



自然の景色とゆるやかな時間に癒される

お部屋から見える周辺の山々は、秋は色鮮やかな紅葉、冬には美しい雪景色と、四季を通じてさまざまな風景を見せてくれます。自然を感じながら、ゆっくりと流れる時間の中で、心地よいひと時をお過ごしいただけます。

大迫力のライブキッチンで出来立てのおいしさをご提供

全長10mの大迫力ライブキッチンで出来立ての料理を提供。彩りあるビュッフェテーブルには、旬の味覚をたっぷり。充実のアルコールカウンターでは、地酒や柑橘類の生しぼりサワーもご用意しています。



column

施設を支えるスタッフ

～従業員一人ひとりとのコミュニケーションを大切に～

本施設はリピーターのお客様が多く、そのほとんどが年に2～3回の頻度で訪れてくださいます。中には、私の名前を覚えて声をかけてくださる方もいらっしゃるほどです。サービスで一番大切なことは、常にお客様が何を求めているかを考え、察知し、細やかな気配りを欠かさないと。また、お客様の期待に応えるサービスを提供していくため、従業員との関わりや育成を重視しています。具体的には、時間がある時には各現場をまわって従業員一人ひとりに声をかけ、会話をたくさんする心がけています。そうすることで親しみやすさを感じてもらい、信頼関係を構築していくことが重要だと考えているからです。従業員全員でお客様の期待に応えるサービスを実現し続けられるように、これからも邁進していきます。



大江戸温泉物語 幸雲閣
副支配人 眞上 清

総勢約70名のスタッフを束ね、施設運営、財務管理など幅広いマネジメントを担当。親しみやすいキャラクターで多くのリピート顧客に愛される。





表紙イラストは大江戸温泉物語 幸雲閣と
鳴子温泉が産地として有名な伝統こけしです。