

第15期 | 資産運用報告 |
決算・運用状況の
ご報告



大江戸温泉リート投資法人
執行役員 桐原 健

アパグループ
社長兼CEO 元谷 一志

ASSET
MANAGEMENT
REPORT

自2023年6月1日 至2023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/>



大江戸温泉リート投資法人
執行役員 桐原 健 Takeshi Kirihara

この度の令和6年能登半島地震により被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げます。皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、平素より大江戸温泉リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

大江戸温泉リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の第15期(2023年6月1日~2023年11月30日)(以下「当期」といいます。)の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

運用実績は着実に回復

当期は、余剰資金に加え、新規借入金を活用して、4物件約49億円のアコモデーション施設を取得したことで、シングルテナントから脱却し、資産規模は、取得価格ベースで約360億円となりました。今後も余暇活用施設とアコモデーション施設をバランス良く取得することで、リスク分散を進めてまいります。

内部成長においては、大江戸温泉物語 伊勢志摩、大江戸温泉物語 あたみ、および大江戸温泉物語 土肥マリンホテルにおいて、変動賃料を収受することが出来ました。テナントである大江戸温泉物語グループの運用実績は着実に回復しており、第16期および第17期においては変動賃料の増額を見込んでいます。

今後、本投資法人の保有施設においても、5物件で、成長投資が実施される予定であり、更なる施設収益の向上が期待できると考えています。

外部成長の実現と変動賃料の増額により、当期の業績は、営業収益1,202百万円、当期純利益341百万円となり、1口当たりの分配金を1,464円といたしました。



アパグループ株式会社
社長兼CEO 元谷 一志 Isshi Motoya

アパグループによるスポンサーサポート

また、2023年12月19日付で本投資法人の資産運用を受託する資産運用会社の全株式と本投資法人の投資口(9,246口)を大江戸温泉物語株式会社からアパホールディングス株式会社が取得し、アパグループが新たなスポンサーとなり、資産運用会社の商号をアパ投資顧問株式会社に変更しました。アパグループは主要金融機関との良好なリレーションを構築しており、本投資法人に対する財務面の支援が期待できるとともに、アパグループが保有又は関与する物件に係る不動産情報の提供、ホテルオペレーター機能の提供等が期待できます。

本投資法人およびアパ投資顧問株式会社は、新たなスポンサーのもと、本投資法人の運用方針を維持しながら、投資主利益の拡大に取り組んでまいり所存です。投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。



目次

決算・運用状況のご報告

トップメッセージ	1
2023年11月期(第15期)業績ハイライト	2
大江戸温泉リートの特徴	4
ポートフォリオ	6
投資法人および資産運用会社の概要	51
投資主インフォメーション	52

資産運用報告

資産運用報告	16
貸借対照表	32
損益計算書	34
投資主資本等変動計算書	35
注記表	36
金銭の分配に係る計算書	46
監査報告書	47
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	49

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

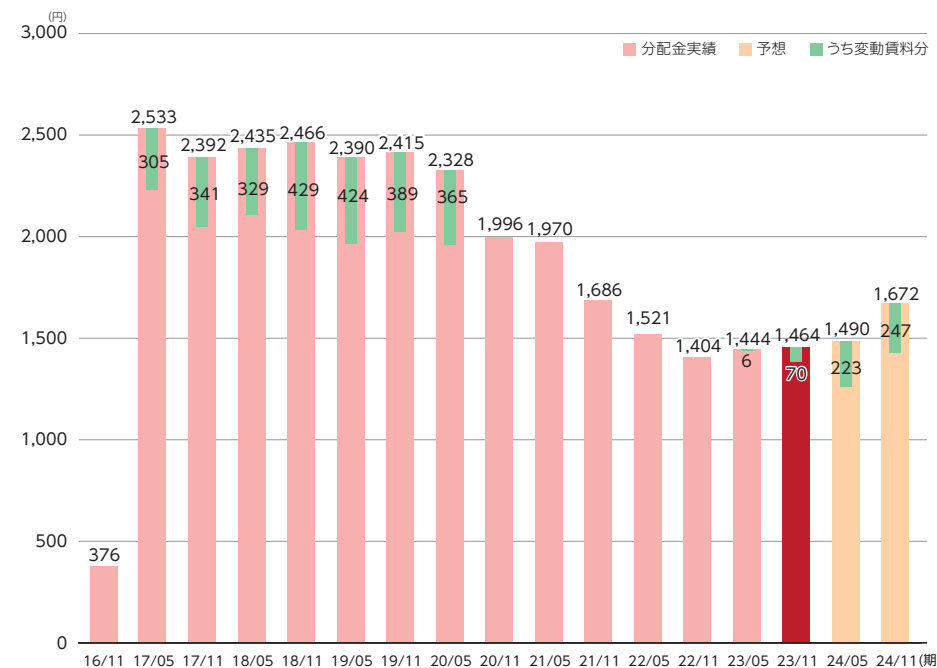
※本書に掲載されている各施設の写真は、ある特定の時点における当該施設の状況をイメージとして撮影したものであり、必ずしも現況と一致していません。

スポンサー変更の概要

アパグループが、大江戸温泉物語グループから資産運用会社の株式100%を取得し、新たなスポンサーとなりました。アパグループとの連携により、取引金融機関の拡大・調達条件の改善(財務戦略)、ウェアハウジング機能・ネットワークの活用(外部成長)、ホテルオペレーター機能の提供等(内部成長)が期待できます。



1口当たり分配金の推移

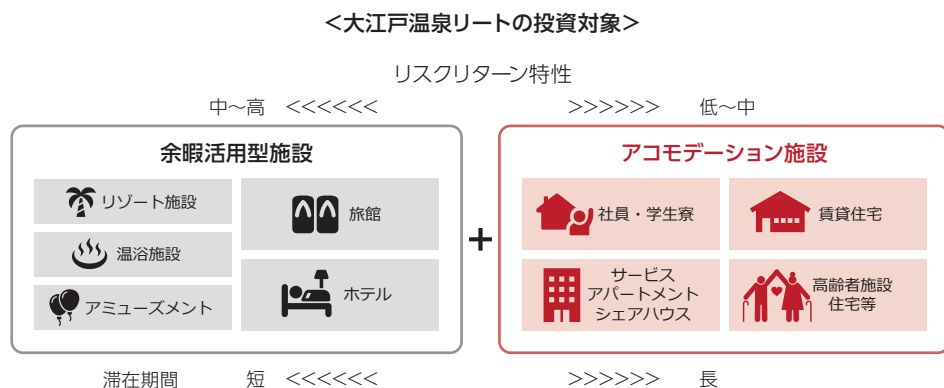


当期の業績

営業収益	営業利益	当期純利益	1口当たり分配金
1,202 百万円	516 百万円	341 百万円	1,464 円
平均稼働率	取得価格合計	期末有利子負債比率	1口当たりNAV
余暇活用型施設 100% アコモデーション施設 95.3%	35,983 百万円	36.4%	112,187 円

① リスクリターン特性の異なる2つのアセットタイプが投資対象

余暇活用型施設とアコモデーション施設に投資



余暇活用型施設～リスクリターン特性 中～高

- 高品質サービスとお手頃価格が両立した大江戸モデルが支える安定稼働
- 今後の需要増が見込める「コト消費(体験型消費)」にも注目

アコモデーション施設～リスクリターン特性 低～中

- 賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス、高齢者施設・住宅等も投資対象に
- 大都市圏・政令指定都市のアコモデーション施設は、安定的に転入超過

複合型ポートフォリオ

- 人の滞在期間を基準としてアセットタイプを再整理
- リスクリターン特性の異なるアセットタイプへの投資によるリスク分散を目指す

投資法人規約

第12条(投資方針)
 旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。)その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。)、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う。以下同じ。)及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設(これらの複合用途を含む。)並びにアコモデーション施設(賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下同じ。)とする。

② 高品質なサービスとお手頃価格を両立させた大江戸モデル

リピート需要につながるサービスの提供

顧客目線のサービス

- 工夫を凝らした**温泉設備**や物販施設
- 朝夕合わせて100品目以上の**バイキング**形式による食事



独自のチェーンオペレーション(大江戸モデル)を導入

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
- きめ細かなコストコントロール(原価管理)
- 効率的なスタッフ配置



集客を最大化するマーケティング

- 大江戸温泉物語グループの本部主導の集客施策
- 予約センター等の**自社チャネル**経由の集客



高品質な
サービス

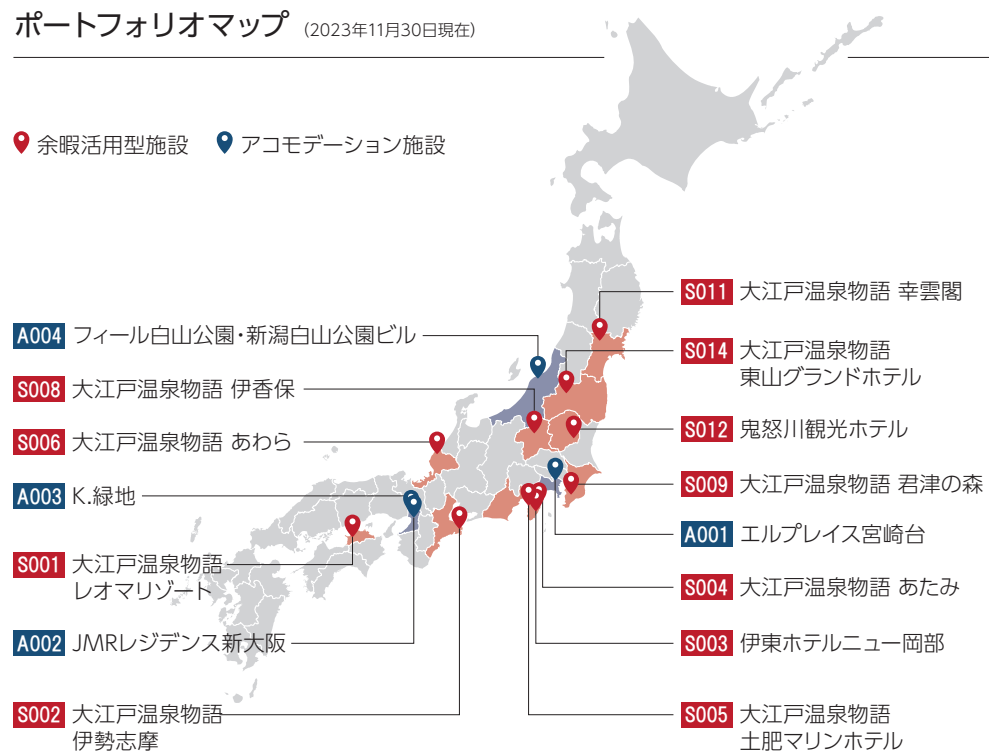


お手頃な
価格設定

幅広い顧客層からの継続的な支持

ポートフォリオマップ (2023年11月30日現在)

📍 余暇活用型施設 📍 アコモデーション施設



ポートフォリオハイライト (2023年11月30日現在)

取得価格合計

35,983 百万円

物件数

15 物件

2023年11月期
平均NOI利回り

6.5%

2023年11月期 平均稼働率

100%
余暇活用型施設

95.3%
アコモデーション施設

S001 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讃岐富士（飯野山）の景観を望めます。ニューレオマワールドのパークエリアでは、複数のアトラクションやイベントなどが充実しています。アジアの遺跡建造物が再現されたオリエンタルトリップエリアでは、夜になると3Dプロジェクションマッピングがモスク内で行われています。

客室数	241室	取得価格	9,697百万円	平均客室稼働率	75.8%	2023年11月期	所在地	香川県丸亀市
-----	------	------	----------	---------	-------	-----------	-----	--------

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

S002 大江戸温泉物語 伊勢志摩

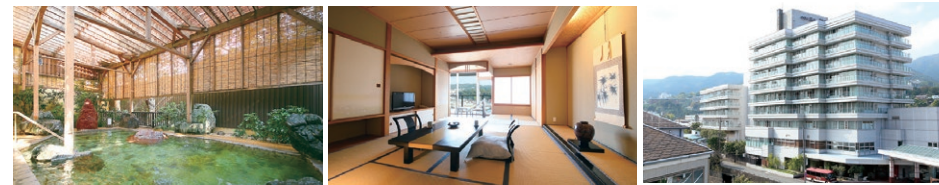


中部・近畿圏の2つの大都市から集客可能な英虞湾の自然と観光資源に恵まれた温泉・温浴関連施設

主に中部・近畿圏からのシニア層グループや、3世代の家族連れを中心に利用されている本施設は、伊勢神宮やリアス海岸を含む「伊勢志摩エリア」と呼ばれる一大観光地に立地しています。客室や大浴場、レストランなどから海を一望できるほか、施設内のダイニング会場では、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、施設にある棧橋で釣り体験(有料)を楽しめるなど、ほかの施設にはないアクティビティを提供しています。

客室数	83室	取得価格	3,656百万円	平均客室稼働率	82.2%	2023年11月期	所在地	三重県志摩市
-----	-----	------	----------	---------	-------	-----------	-----	--------

S003 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、趣の異なる2つの湯殿を楽しむ温泉・温浴関連施設

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

客室数	73 [※] 室	取得価格	2,657百万円	平均客室稼働率	80.5 [※] %	2023年11月期	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。

S004 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	3,000百万円	平均客室稼働率	76.0%	2023年11月期	所在地	静岡県熱海市
-----	-----	------	----------	---------	-------	-----------	-----	--------

S005 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、駿河湾の夕日を満喫できる温泉・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、和・洋・中それぞれの料理を堪能することができます。温泉施設としては、大浴場と露天風呂、貸切風呂に加え、駿河湾の見える大浴場、宿泊者が無料で利用できるプールも備えています。

客室数 64 室	取得価格 1,910 百万円	平均客室稼働率 76.1 %	2023年11月期	所在地 静岡県伊豆市
-----------------	-----------------------	-----------------------	-----------	------------

S008 大江戸温泉物語 伊香保



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

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

客室数 40 室	取得価格 1,299 百万円	平均客室稼働率 88.4 %	2023年11月期	所在地 群馬県渋川市
-----------------	-----------------------	-----------------------	-----------	------------

S006 大江戸温泉物語 あわら

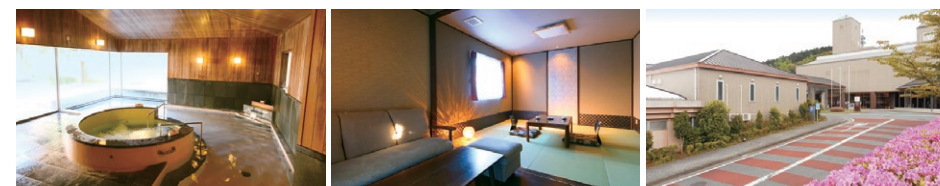


関西の奥座敷といわれる「芦原温泉」に位置し、福井観光の拠点にも便利な温泉・温浴関連施設

あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る地域で、全国的に有名な東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港などが近く、1883年に開湯した「芦原温泉」を中心に観光業が盛んです。本施設はその「芦原温泉」に位置しています。2種類の趣ある庭園露天風呂では、喧騒を忘れて自然の息吹を全身で感じることができます。ダイニング会場では、和・洋・中の創作バイキングをはじめ、ご当地グルメなどお楽しみいただけます。

客室数 95 室	取得価格 1,901 百万円	平均客室稼働率 74.6 %	2023年11月期	所在地 福井県あわら市
-----------------	-----------------------	-----------------------	-----------	-------------

S009 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」に位置する温浴関連施設

「房総半島内陸エリア」は、周辺には東京ドイツ村やマザー牧場、鋸山ロープウェーなどの人気の観光スポットが豊富で、館山自動車道や東京湾アクアラインにより、千葉・東京・横浜方面からの車による利便性が高い、有数の観光エリアです。本施設は、重厚感のある地上4階建ての本館、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、千葉県の食材を使用した料理や、和・洋・中の自慢の創作料理を味わうことができます。温浴施設としては、露天風呂はもちろん、内湯にはジャグジーや低温サウナも備えています。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	平均客室稼働率 78.5 %	2023年11月期	所在地 千葉県君津市
-----------------	---------------------	-----------------------	-----------	------------

S011 大江戸温泉物語 幸雲閣



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

「鳴子温泉郷」は400本近くの源泉を有し、日本にある温泉の11種類の泉質（旧泉質）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、白湯の泉質や、黒い湯花が舞う希少な源泉「車湯」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いるほか、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	平均客室稼働率 58.5 ※ %	2023年 11月期	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。

S014 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



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

奥羽三楽郷の一つに数えられる「東山温泉」は、竹久夢二や与謝野晶子などの文人に愛された湯の街です。自然景観に恵まれた本施設では、湯量が豊富な露天風呂から、東山の豊かな自然を眺めながら森林浴を楽しめるとともに、温泉露天風呂付客室も好評を博しています。本施設内にはマンガコーナーやカラオケルームもご用意しており、温泉・お食事の後もお楽しみいただけます。

客室数 123 室	取得価格 1,230 百万円	平均客室稼働率 79.7 ※ %	2023年 11月期	所在地 福島県会津若松市
------------------	-----------------------	----------------------------	---------------	--------------

S012 鬼怒川観光ホテル



東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置する 温泉・温浴関連施設

日光市は、国内外で知名度の高い日光東照宮や中禅寺湖などがあり、中でも「鬼怒川温泉」は、東京の奥座敷として発展してきた温泉地です。本施設は、人気の日光・鬼怒川エリアに位置する自然浴と温泉とリラックスをテーマにした癒やしの宿で、広々とした8種の湯船と2種の貸切風呂をご用意。ダイナミックな岩風呂から、鬼怒川渓谷の自然と調和した湯船を楽しめるほか、岩盤浴と半露天風呂のある2つの貸切風呂はファミリー連れにも喜ばれています。そのほか、幅広いお客様に向けて、さまざまなタイプの宴会場や会議場なども備えています。

客室数 172 室	取得価格 3,870 百万円	平均客室稼働率 80.6 ※ %	2023年 11月期	所在地 栃木県日光市
------------------	-----------------------	----------------------------	---------------	------------

A001 エルプレイス宮崎台



人気路線の東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩8分、通勤・通学に大変便利な5階建てマンション

通勤や通学に大変便利な東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩約8分に位置する当マンションは、最寄り駅から都内有数のターミナル駅である「渋谷」まで乗り換えなしに18分でアクセスできます。若者の町として人気を集める「三軒茶屋」や最先端のショッピングが楽しめる「二子玉川」などの個性豊かな駅にも乗り換えなしで出られます。計画的に開発されたこの街は、景観も利便性も良い駅前ロータリーやバラエティ豊かな公園、日用品や食品の買い物に便利な複数の大型スーパーが揃っています。人気路線の田園都市線沿線の中では、比較的家賃が低水準であることから空室リスクが低いのが特徴です。

戸数 **85**戸 | 取得価格 **1,053**百万円 | 平均稼働率 **100.0**%^{2023年11月期} | 所在地 神奈川県川崎市

A003 K.緑地



大阪府吹田市の緑豊かで閑静な住宅地に建つ外装にこだわったデザイン性の高いマンション

大正末期に阪急千里線の開通に伴って郊外住宅地として開発された大阪府吹田市の千里山は、緑豊かで閑静な住宅地として発展してきました。当マンションはその千里山で、北大阪急行電鉄「緑地公園」駅から徒歩11分でアクセスできる5階建て全88戸のマンションです。広大な敷地に豊かな緑とオープンスペースを持つ関西大学の千里山キャンパスまで、自転車で12分の距離にあり、学生向けに賑わいのある商業地としても発展してきました。緑や自然環境、景観の満足度が高い街として、最近では子供のいるファミリー世帯の比率も高まっており、治安の良さも安心材料です。

戸数 **88**戸 | 取得価格 **990**百万円 | 平均稼働率 **100.0**%^{2023年11月期} | 所在地 大阪府吹田市

A002 JMRレジデンス新大阪

歴史も賑わいも変化もある街にそびえる、JR京都線「東淀川」駅徒歩4分のアクセス至便な10階建てマンション

当マンションが位置する東淀川区は、大阪市の中でも人口第3位となる17.5万人が暮らすベッドタウンです。当マンションはJR京都線「東淀川」駅から徒歩約4分に位置しています。東淀川区は、聖徳太子や菅原道真にゆかりのある古い歴史があるほか、淀川、神崎川、安威川が織りなす豊かな自然にも恵まれています。大阪経済大学、大阪成蹊大学の2つの大学を中心に、若い活気にもあふれ、鉄道や道路などの大規模な都市基盤整備が進んでいることから、歴史と賑わい、そして変化のある街となっています。



戸数 **70**戸 | 取得価格 **1,255**百万円 | 平均稼働率 **100.0**%^(事務所) **97.8**%^(住宅) | 所在地 大阪府大阪市

A004 フィール白山公園・新潟白山公園ビル

病院・市役所・古町が徒歩圏内、新潟の自然と都心の利便性が融合したマンション

JR新潟駅からバスで約20分に位置する10階建て全97戸の当マンションは、新潟の芸術・文化の中心地に位置し、日本の都市公園100選にも選ばれた白山公園から徒歩3分の好立地にあります。敷地を出れば、信濃川左岸のやすらぎ堤まで徒歩でわずか2分。春には咲き誇る桜を、夏には夏の風物詩の花火を眺めることができます。医学部、歯学部、総合病院を擁する新潟大学旭町キャンパスが徒歩圏内であるほか、新潟の台所と呼ばれる本町通り商店街にも歩いて出かけられ、都心にありながらも自然と触れ合える点が、当マンションの大きな魅力の一つとなっています。



戸数 **97**戸 | 取得価格 **1,600**百万円 | 平均稼働率 **92.9**%^(事務所) **88.1**%^(住宅) | 所在地 新潟県新潟市

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11期 自2021年6月1日 至2021年11月30日	第12期 自2021年12月1日 至2022年5月31日	第13期 自2022年12月1日 至2023年11月30日	第14期 自2022年12月1日 至2023年5月31日	第15期 自2023年6月1日 至2023年11月30日
営業収益	(百万円) 1,344	1,291	1,237	1,221	1,202
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) 1,344	1,274	995	910	1,202
営業費用	(百万円) 754	736	732	697	686
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) 574	559	561	528	531
営業利益	(百万円) 589	554	505	523	516
経常利益	(百万円) 393	354	327	349	342
当期純利益	(百万円) 392	353	327	349	341
総資産額	(百万円) 36,926	34,760	33,166	32,126	35,426
(対前期比)	(%) △0.5	△5.9	△4.6	△3.1	10.3
純資産額	(百万円) 21,021	20,978	20,947	20,965	20,967
(対前期比)	(%) △0.3	△0.2	△0.1	0.1	0.0
有利子負債額	(百万円) 14,069	11,874	10,389	9,634	12,888
出資総額(注4)	(百万円) 20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
発行済投資口の総口数	(口) 235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
1口当たり純資産額	(円) 89,320	89,137	89,006	89,085	89,092
1口当たり当期純利益	(円) 1,667	1,503	1,389	1,483	1,451
分配総額	(百万円) 396	357	330	339	344
1口当たり分配金	(円) 1,686	1,521	1,404	1,444	1,464
(うち1口当たり利益分配金)	(円) 1,668	1,503	1,390	1,444	1,451
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円) 18	18	14	-	13
総資産経常利益率(注5)	(%) 1.1	1.0	1.0	1.1	1.0
(年換算値)	(%) 2.1	2.0	2.0	2.1	2.0
自己資本利益率(注5)	(%) 1.9	1.7	1.6	1.7	1.6
(年換算値)	(%) 3.7	3.4	3.1	3.4	3.2
期末自己資本比率(注5)	(%) 56.9	60.4	63.2	65.3	59.2
(対前期増減)	(%) 0.1	3.4	2.8	2.1	△6.1
配当性向(注5)	(%) 100.0	100.0	100.0	97.4	100.0
[その他参考情報]					
当期運用日数	(日) 183	182	183	182	183
期末投資物件数	(件) 14	13	12	11	15
減価償却費	(百万円) 452	440	441	416	418
資本的支出額	(百万円) 146	207	169	138	144
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円) 1,222	1,156	875	797	1,089
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円) 844	778	526	453	760
1口当たりFFO(注5)	(円) 3,589	3,306	2,235	1,927	3,229
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%) 38.1	34.2	31.3	30.0	36.4

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、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。以下同じです。
(注5) 以下の算定式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

大江戸温泉リゾート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。その後、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)した後、第14期(2023年5月期)末時点で余暇活用型施設(注1)を11物件保有していました。当期には、アコモデーション施設(注2)として「エルプレイス宮崎台」、「JMRレジデンス新大阪」、「K.緑地」及び「フィール白山公園・新潟白山公園ビル」を取得した結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は15物件(取得価格(注3)の合計35,983百万円)、当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

(注1)「余暇活用型施設」とは、温泉・温浴関連施設、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。)(注2)「アコモデーション施設」とは、賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され、又は供されることが可能な施設をいいます。以下同じです。
(注3)「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。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリノリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買取代金(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。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。また、「大江戸温泉物語 あたみ」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された不動産の売買取代金(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。)(注4)に当該鉱泉地の土地の売買取代金(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。))を加えた額を記載しています。

② 投資環境と運用実績

当期の我が国経済の状況は、新型コロナウイルス感染症に関する行動制限緩和後の経済活動の正常化が進み、緩やかな景気回復局面に入っています。一方で、長期化するウクライナ情勢と、中東情勢の不安定化に伴い円安進行による物価上昇の継続等と、それに起因する金利上昇懸念が、景気回復へのマイナス材料となっており、引き続きこれらの動向には注視する必要があります。このような環境の中、本投資法人は第13期(2022年11月期)から第14期(2023年5月期)にかけて譲渡した「大江戸温泉物語 かもしか荘」及び「大江戸温泉物語 きのさき」の売却手取金の残額を含めた余剰資金に加え、新規借入金を活用し、2023年9月に「エルプレイス宮崎台」、「JMRレジデンス新大阪」、「K.緑地」及び「フィール白山公園・新潟白山公園ビル」の4物件を新規取得することで、新たな資産としてアコモデーション施設の運用を開始いたしました。当期における本投資法人が保有する余暇活用型施設全体の客室稼働率(注1)は76.5%と前年同期比プラス5.8%、RevPAR(注2)は前年同期比プラス14.6%と回復傾向が続いています。またアコモデーション施設全体の期末時点の期中累計稼働率(注3)は95.5%となりました。

また、本資産運用会社は、2023年5月にサステナビリティ推進事務局を設置し、ESGへの取り組みにかかる方針、体制、具体的取り組み内容を決定し、本投資法人のウェブサイトに公開いたしました。本投資法人及び本資産運用会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、今後もESGに関する取り組みを進めていきます。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で38,819百万円となりました。前期末に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回りについては変動がありませんでしたが、前期における固定賃料減額の終了、リニューアル予定施設の固定賃料一時減額、一部施設の資本的支出計画見直し等により変動し、合計で60百万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4)については、当該15物件の減価償却により含み益が増加し5,435百万円となりました。

(注1)「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいい、余暇活用型施設における「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
客室稼働率 = 対象期間中の販売客室数 ÷ 対象期間中の販売可能客室数 × 100(%)
(注2)「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について、単位未満を切捨てて記載しています。
(注3)アコモデーション施設における「期中累計稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
期中累計稼働率 = 各月末時点の賃貸面積の期中累計 ÷ 各月末時点の総賃貸可能面積の期中累計 × 100(%)
(注4)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことに留意ください。
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、建設仮勘定、信託建物附属設備並びに借地権を含みます。)

③ 資金調達の概要

当期においては、2023年9月28日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から長期借入により3,400百万円の借入れ(注)を行い、4物件に係る国内不動産信託受益権の取得資金及びそれらの付随費用の一部に充当しました。また、手元資金により2023年7月末日及び2023年10月末日に各々73百万円の約定返済を行いました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は12,888百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。))は36.4%となっています。
(注) 詳細は2023年9月25日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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1,202百万円、営業利益516百万円、経常利益342百万円、当期純利益341百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,451円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税金不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を13円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、1,464円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金13円）としました。

(3) 増資等の状況

当期末現在、本投資法人の出資総額は20,653,023千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は10,000,000口、発行済投資口の総口数は235,347口です。

また、最近5年間に於ける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減について該当事項はありません。

（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。

[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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日
最高（円）	86,400	75,300	72,000	69,100	65,700
最低（円）	75,000	58,600	64,000	59,300	62,400

(4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金は、1,464円としました。

利益分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません）を1,451円としました。

また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税金不一致（投資法人計算規則第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。

期別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	
	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	
当期末処分利益総額	(千円)	392,604	353,869	327,173	349,082	341,594
利益留保額	(千円)	45	143	41	63	105
金銭の分配金総額	(千円)	396,795	357,962	330,427	339,841	344,548
（1口当たり分配金）	(円)	1,686	1,521	1,404	1,444	1,464
うち利益分配金総額	(千円)	392,558	353,726	327,132	339,841	341,488
（1口当たり利益分配金）	(円)	1,668	1,503	1,390	1,444	1,451
うち出資払戻総額	(千円)	4,236	4,236	3,294	-	3,059
（1口当たり出資払戻額）	(円)	18	18	14	-	13
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)	4,236	4,236	3,294	-	3,059
（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)	18	18	14	-	13
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 今後の運用方針

本投資法人は、2023年12月にスポンサーが大江戸温泉物語グループからアパグループ（注1）に交代し、新たにアパホールディングス株式会社が本資産運用会社の株主となりました（注2）。本投資法人は新たなスポンサーの下、これまでの資産運用に係る方針を継続しながら、本投資法人の更なる成長を目指すべく、本資産運用会社の商号について、2023年12月19日付で「アパ投資顧問株式会社」に変更しました（注3）。

本投資法人の最大の経営課題は、コロナ禍で悪化した財務基盤の強化と停滞していた外部成長であったところ、これまでスポンサーであった大江戸温泉物語グループは、自己の成長投資と収益向上を最優先事項として取り組んでおり、本投資法人の経営課題の解決に優先的に取り組むことが難しい状況となっていました。また本投資法人においても、長期の新規借入は実現できたものの、取引金融機関の拡大など課題は多く残っていました。これらの課題に対し、新スポンサーとなるアパグループは主要金融機関との良好なリレーションを構築しており、財務戦略面の課題に対し様々な支援が期待できると考えております。また本投資法人の外部成長についても、アパグループが保有する物件に係る売却する際の優先交渉権の付与、ホテルオペレーター機能の提供等の一定の支援が期待できます。さらに本投資法人へのセムポート出資により、強いコミットメントが示されています。

（注1）アパホールディングス株式会社及びその連結子会社の総称をいいます。以下同じです。

（注2）詳細は2023年12月12日付公表の「資産運用会社における主要株主並びに親会社及び特定関係人の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

（注3）2023年12月19日付公表の「資産運用会社の主要株主等の異動完了並びに商号変更及び役員の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

② 外部成長戦略

i. 重点投資対象

都市部に立地する宿泊施設、スポーツやアミューズメントを提供する施設、エンターテインメント施設など、さらにそれらが複合した施設等を含む余暇活用型施設に投資します。加えて、余暇活用型施設とはリスクリターン特性の異なるアコモデーション施設についても重点投資対象の1つと位置付けてリスク分散を図ることで、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指します。

ii. 資産運用会社独自のネットワークの活用

本資産運用会社独自のネットワークの活用により、余暇活用型施設においては、コロナ禍においても安定的な運営実績をもち、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた市場変化へも対応可能なオペレーターかどうかを見極めつつ、投資を行っていきます。また、アコモデーション施設においては、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化や利便性などを重視するほか、テナントの信頼性、運営能力や実績等も着目しつつ、厳選投資を行っていきます。

iii. スポンサー・パイプラインの活用

本投資法人には、2023年12月19日付でアパグループとの間で締結したスポンサーサポート契約（注1）に基づき、アパグループが保有又は開発するホテル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の売却情報の優先的提供が行われることから、これらを最大限活用することにより、本投資法人の投資基準に合致した物件を継続的に取得する方針です。

一方、本投資法人の上場来のスポンサーであった大江戸温泉物語グループとは、2023年12月19日付で本資産運用会社のアパグループへの株式譲渡までに保有する物件に対する本投資法人への優先交渉権付与と、今後必要な商標使用にかかるサポートを継続するため、従来スポンサーサポート契約の採用を継続する旨の覚書（注2）を締結いたしました。

（注1）詳細は2023年12月12日付公表の「アパグループとのスポンサーサポート契約書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）詳細は2023年12月12日付公表の「大江戸温泉物語グループとの覚書（スポンサーサポート契約の変更）の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

③ 内部成長戦略

i. 余暇活用型施設

本投資法人は、保有する余暇活用型施設の主要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て、GOP（注1）に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額となる第二賃料を加えた賃料体系を採用し、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・フローの安定性を確保しつつ、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、2022年11月15日付で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締結した基本協定書において施設ごとに定めたターゲットGOPが実現された施設においては、現行に比べ高い構成比かつ料率の変動賃料が導入された新賃料体系へ移行することが合意されています（注2）。併せて、本投資法人の安定収入確保のため、本投資法人が現在保有している大江戸温泉物語グループがテナントである物件において、その賃貸条件の解約・変更を5年間禁止する覚書も締結しております（注3）。

また、資産価値向上が見込まれる潜在的余地のある保有物件に対しては、客室数増加や客単価アップを目的とした増改築等のバリュウアップに資するCAPEX（注4）を実施し、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）「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注2）詳細は2022年11月15日付公表の「新賃料体系に関する基本協定書締結に関するお知らせ」をご参照ください。

（注3）詳細は2023年12月12日付公表の「停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等業務委託契約書に関する覚書の締結に関するお知らせ」とご参照ください。

（注4）「CAPEX」は、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の使用可能期間の延長又は資産価値の増加を目的とした支出をいいます。

ii. アコモデーション施設

本投資法人は、保有するアコモデーション施設においては、そのマスターリース契約が賃料固定型パススルー型の施設においては、建物の良好な維持により当該マスターリース契約の継続を図り、パススルー型の施設においては、現地のプロパティ・マネジメント（PM）会社と連携し効果的なテナント誘致を行うことともに、新規契約及び契約更改時の賃料引上げに向けた取り組みを行い、賃料の最大化を図ります。

また、競争力維持とテナント満足度向上に向け、戦略的な修繕計画を策定します。

④ 財務戦略

本投資法人は、2023年12月19日付でアパグループとの間で締結したスポンサーサポート契約(注)に基づき、アパグループのサポートを活用し、取引金融機関の拡大や資金調達条件の改善を行います。中長期的な方針として、デット・ファイナンスについては、十分なコミュニケーションにより既存借入先との良好な関係を維持しつつ、新規物件取得時や既存借入の返済期限到来時の安定的な資金調達の実現を図り、エクイティ・ファイナンスについては、中長期的な投資口の価値向上と1口当たり分配金の成長を図るべく、機動的に実施を検討していきます。

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

(注) 詳細は2023年12月12日付公表の「アパグループとのスポンサーサポート契約書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第11期 (2021年11月30日)	第12期 (2022年5月31日)	第13期 (2022年11月30日)	第14期 (2023年5月31日)	第15期 (2023年11月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
出資総額 (注) (百万円)	20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
投資主数 (人)	18,208	17,793	18,314	18,205	18,323

(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

当期末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)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	24,370	10.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,626	8.76
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,494	4.45
大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.92
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,723	1.15
米沢信用金庫	2,500	1.06
富士伊豆農業協同組合	2,230	0.94
田中 幸夫	2,215	0.94
M S I P C L I E N T S E C U R I T I E S	2,059	0.87
大阪商工信用金庫	2,000	0.84
合計	78,463	33.33

(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

当期末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1)
執行役員 (注2)	桐原 健	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(注3) 代表取締役社長	-
監督役員 (注2)	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 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 株式会社みらいワークス 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インキュリオン・グループ 監査役 税理士法人 Stand by C 社員 NE株式会社 監査役	1,800
会計監査人	Mazars 有限責任監査法人 (注4)	-	7,000(注5)

(注1) 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2) 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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社は2023年12月19日付でA/投資顧問株式会社に商号を変更しております。

(注4) 2023年10月5日付で、PwCあたら有限責任監査法人は会計監査人を辞任し、同日付でMazars有限責任監査法人が一時会計監査人に就任しています。

(注5) 当該営業期間における役員毎の報酬の総額は、Mazars有限責任監査法人への報酬を記載しております。

(注6) 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、監査報酬額等其他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末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(注)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務)	令和アカウントィング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者 (納税事務)	税理士法人令和会計社

(注) 2023年12月19日付で、アパ投資顧問株式会社に商号を変更しております。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

当期末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14期 2023年5月31日現在		第15期 2023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	9,999	31.1	9,898	27.9
		四国	9,335	29.1	9,250	26.1
		関東	5,401	16.8	5,366	15.1
		東北	2,062	6.4	2,023	5.7
		近畿	—	—	—	—
		北陸	1,809	5.6	1,799	5.1
信託 不動産	アコモデーション施設	関東	—	—	1,079	3.0
		甲信越	—	—	1,658	4.7
		近畿	—	—	2,304	6.5
預金・その他の資産		3,517	10.9	2,043	5.8	
資産総額計		32,126	100.0	35,426	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・信託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

当期末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 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注6)	9,250	<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	29.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,082	9,782.37	9,782.37	100.0	9.8	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,460	10,211.46	10,211.46	100.0	6.9	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたま	2,680	8,469.22	8,469.22	100.0	8.6	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,676	6,125.84	6,125.84	100.0	5.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,799	14,132.27	14,132.27	100.0	6.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,206	5,177.18	5,177.18	100.0	3.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	815	8,660.20	8,660.20	100.0	2.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	936	10,843.89	10,843.89	100.0	3.9	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,345	22,402.38	22,402.38	100.0	15.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,087	16,602.03	16,602.03	100.0	5.2	温泉・温浴 関連施設
エルプレイス宮崎台	1,079	1,993.01	1,993.01	100.0	非開示 (注7)	アコモデーション施設
JMRレジデンス新大阪	1,289	2,911.95	2,871.46	98.6	1.1	アコモデーション施設
K.緑地	1,015	2,153.58	2,153.58	100.0	非開示 (注7)	アコモデーション施設
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	1,658	4,446.05	3,964.88	89.2	1.6	アコモデーション施設
合計	33,383	187,807.48	187,285.82	99.7	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。なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。以下同じです。

- (注2) 「賃貸可能面積」は、2023年11月30日現在における下記の各施設ごとに記載しています。
温泉・温浴関連施設：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。
アコモデーション施設：各保有資産に係る賃貸借契約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の合計を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「賃貸面積」は、2023年11月30日現在における下記の各施設ごとに記載しています。
温泉・温浴関連施設：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書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく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、2023年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡（内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。））に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティ）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注4) 「稼働率」は、2023年11月30日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注5) 「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6) 「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7) 賃借人から資料の開示にかかる承諾を得られていないため、非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末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)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	9,250	8,700
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,082	3,820
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,460	2,820
大江戸温泉物語 あたみ	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,680	3,470
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	1,676	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	1,799	2,020
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,206	1,360
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	815	829
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	936	1,190
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,345	6,050
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	1,087	1,410
エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	信託受益権	1,993.01	1,079	1,120
JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	信託受益権	2,911.95	1,289	1,360
K.緑地	大阪府吹田市	信託受益権	2,153.58	1,015	1,040
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	信託受益権	4,446.05	1,658	1,610
合計	—	—	187,807.48	33,383	38,819

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2023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、株式会社立地評価研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

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14期 (2022年12月1日～2023年5月31日)				第15期 (2023年6月1日～2023年11月30日)			
	テナント 総数 (注1) (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1) (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	276	30.3	1	100.0	350	29.1
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	84	9.3	1	100.0	117	9.8
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	64	7.0	1	100.0	82	6.9
大江戸温泉物語 あたみ	1	100.0	74	8.1	1	100.0	102	8.6
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	42	4.7	1	100.0	61	5.1
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	58	6.4	1	100.0	74	6.2
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	31	3.5	1	100.0	40	3.4
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	23	2.6	1	100.0	29	2.5
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	36	4.0	1	100.0	47	3.9
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	138	15.2	1	100.0	182	15.1
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	49	5.4	1	100.0	62	5.2
エルプレイス宮崎台	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
JMRレジデンス新大阪	—	—	—	—	69	98.6	13	1.1
K.緑地	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	—	—	—	—	92	89.2	18	1.6
合計	2	100.0	910	100.0	165	99.7	1,202	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、各用途ごとに、下記の数値を記載しています。
温泉・温浴関連施設：本投資法人を賃借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。
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの総数を記載しています。
- (注2) 前期の不動産賃貸事業収益の合計には、前期の売却物件不動産等である「大江戸温泉物語さのさき」の31百万円が含まれています。
- (注3) 前期の対総不動産賃貸事業収益比率の合計には、前期の売却物件不動産等である「大江戸温泉物語さのさき」の3.4%が含まれています。
- (注4) 賃借人から資料の開示にかかる承諾を得られていないため、非開示としています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

当期末現在、該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

当期末現在、該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

当期末現在、該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

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

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、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

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期末現在計画している第16期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	モスク棟防水工事	自 2023年12月 至 2024年 1月	17	-	-
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	16	-	-
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	ボイラー更新工事	自 2024年 3月 至 2024年 4月	13	-	-
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	モスク棟防水工事	自 2024年 4月 至 2024年 5月	11	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末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144百万円です。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)
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	ボイラー更新工事	自 2023年 7月 至 2023年 8月	24
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	防災受信盤更新	自 2023年10月 至 2023年11月	18
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	排煙機更新	自 2023年10月 至 2023年11月	13
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	高置水槽更新	自 2023年 5月 至 2023年 6月	12

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第11期		第12期		第13期		第14期		第15期	
	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日	自 2025年12月 1日 至 2026年 5月31日
当期首積立金残高	(百万円) 94	94	89	87	83					
当期積立額	(百万円) -	-	-	-	8					
当期積立金取崩額	(百万円) -	5	1	4	-					
次期繰越額	(百万円) 94	89	87	83	92					

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14期		第15期	
	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日
資産運用報酬 (注)	102,895	107,863	107,863	112,831
資産保管手数料	1,463	1,491	1,491	1,519
一般事務委託手数料	15,630	13,470	13,470	13,470
役員報酬	3,600	3,600	3,600	3,600
その他費用	45,362	28,030	28,030	28,030
合計	168,951	154,455	154,455	159,440

(注) 「資産運用報酬」については、上記とは別に、不動産等を取引又は売却した場合、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14期には売却損益に含まれる譲渡報酬8,811千円、第15期には取得原価に含まれる取得報酬48,980千円が発生しています。

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 2月28日	3,102,897	3,052,596	0.800	2024年 2月29日	(注2)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社三十三銀行		1,202,948	1,185,477					
	株式会社大垣共立銀行		420,549	410,460					
	富国生命保険相互会社	2023年 2月28日	346,032	338,286	0.800	2024年 2月29日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行		1,434,251	1,414,724					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 5月31日	1,456,679	1,436,797	0.800	2024年 5月31日	(注5)	(注3)	有担保 無保証	
株式会社東京スター銀行		1,234,717	1,217,865						
株式会社三十三銀行			236,811	231,955					
小計			9,634,887	9,488,162					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 9月28日	-	1,450,000	0.911	2026年 9月28日	期限一括	(注4)	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		-	1,450,000					
	株式会社きらぼし銀行		-	500,000					
	小計			-	3,400,000				
合計			9,634,887	12,888,162					

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

(注2) 初回を2023年4月末日とし、以降3ヶ月毎末日に42,803千円を返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。

(注3) 使途は、借入金の返済資金です。

(注4) 使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金およびこれらに関連する諸費用の支払いです。

(注5) 初回を2023年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に30,559千円を返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
エルプレイス宮崎台	2023年 9月28日	1,053	-	-	-	-
JMRレジデンス新大阪	2023年 9月28日	1,255	-	-	-	-
K.緑地	2023年 9月28日	990	-	-	-	-
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	2023年 9月28日	1,600	-	-	-	-
合計	-	4,898	-	-	-	-

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関	価格時点
取得	信託受益権	エルプレイス宮崎台	2023年 9月28日	1,053	1,120	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年 7月1日
取得	信託受益権	JMR レジデンス新大阪	2023年 9月28日	1,255	1,340	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年 7月1日
取得	信託受益権	K.緑地	2023年 9月28日	990	1,030	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年 7月1日
取得	信託受益権	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	2023年 9月28日	1,600	1,610	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年 7月1日

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は売買契約書に記載された不動産の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(千円)
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	800,783
株式会社レオマユニティー	346,308
大江戸温泉物語株式会社	275
合計	1,147,367

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	12,000	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	10,000	83.3%
		株式会社レオマユニティー	2,000	16.7%

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

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

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。なお、「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」の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、「Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)」は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(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

承認日	議案	概要
2023年10月5日	一時会計監査人の選任の件	会計監査人辞任にともない、一時会計監査人の選任の決議を行いました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当 期 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,275,162	1,570,386
信託現金及び信託預金	-	97,181
前払費用	205,239	180,172
営業未収入金	-	11,110
未収消費税等	12,783	42,073
その他	5,003	3,598
流動資産合計	3,498,189	1,904,523
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 24,020,462	※3 24,155,919
減価償却累計額	△4,868,682	△5,276,598
建物 (純額)	※2 19,151,779	※2 18,879,320
構築物	29,989	35,989
減価償却累計額	△5,127	△6,259
構築物 (純額)	※2 24,861	※2 29,729
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△185	△203
機械及び装置 (純額)	※2 414	※2 396
工具、器具及び備品	17,692	19,397
減価償却累計額	△6,464	△7,833
工具、器具及び備品 (純額)	※2 11,227	※2 11,564
土地	※2 9,097,457	※2 9,097,457
信託建物	-	1,042,242
減価償却累計額	-	△6,059
信託建物 (純額)	※2 -	※2 1,036,183
信託土地	※2 -	※2 4,007,528
有形固定資産合計	28,285,739	33,062,180
無形固定資産		
借地権	323,277	321,541
ソフトウェア	-	1,240
無形固定資産合計	323,277	322,781
投資その他の資産		
繰延税金資産	10	14
長期前払費用	9,000	127,159
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	19,099	137,264
固定資産合計	28,628,117	33,522,226
資産合計	32,126,307	35,426,749

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当 期 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	110,491	96,806
1年内返済予定の長期借入金	※2 9,634,887	※2 9,488,162
未払金	80,766	75,122
未払費用	209	291
未払法人税等	812	914
前受金	207,455	223,623
その他	5,111	8,712
流動負債合計	10,039,734	9,893,633
固定負債		
長期借入金	※2 -	※2 3,400,000
預り敷金及び保証金	1,040,847	1,040,803
信託預り敷金及び保証金	-	45,589
資産除去債務	79,798	79,107
固定負債合計	1,120,645	4,565,499
負債合計	11,160,380	14,459,133
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 △36,179	※1 △27,000
出資総額控除額合計	△36,179	△27,000
出資総額 (純額)	20,616,843	20,626,022
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	349,082	341,594
剰余金合計	349,082	341,594
投資主資本合計	20,965,926	20,967,616
純資産合計	※4 20,965,926	※4 20,967,616
負債純資産合計	32,126,307	35,426,749

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日		当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	910,074	※1	1,202,665
不動産等売却益	※2	311,456	※2	—
営業収益合計		1,221,530		1,202,665
営業費用				
貸貸事業費用	※1、※3	528,722	※1、※3	531,744
資産運用報酬		102,895		107,863
資産保管手数料		1,463		1,491
一般事務委託手数料		15,630		13,470
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※3	45,362	※3	28,030
営業費用合計		697,673		686,200
営業利益		523,856		516,465
営業外収益				
受取利息		9		15
未払分配戻入		794		1,802
営業外収益合計		804		1,818
営業外費用				
支払利息		41,193		43,851
融資関連費用		129,473		131,989
抵当権設定費用		4,136		—
営業外費用合計		174,802		175,841
経常利益		349,858		342,442
特別利益				
補助金収入		14,396		—
特別利益合計		14,396		—
特別損失				
固定資産圧縮損		14,396		—
特別損失合計		14,396		—
税引前当期純利益		349,858		342,442
法人税、住民税及び事業税		813		916
法人税等調整額		3		△4
法人税等合計		817		911
当期純利益		349,041		341,530
前期繰越利益		41		63
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		349,082		341,594

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(単位：千円)

	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						
当期末首高	20,653,023	△ 32,884	△ 32,884	20,620,138	327,173	327,173	20,947,312	20,947,312
当期変動額								
剰余金の配当					△ 327,132	△ 327,132	△ 327,132	△ 327,132
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△ 3,294	△ 3,294	△ 3,294			△ 3,294	△ 3,294
当期純利益					349,041	349,041	349,041	349,041
当期変動額合計	—	△ 3,294	△ 3,294	△ 3,294	21,909	21,909	18,614	18,614
当期末首高	※1 20,653,023	△ 36,179	△ 36,179	20,616,843	349,082	349,082	20,965,926	20,965,926

当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	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						
当期末首高	20,653,023	△ 36,179	△ 36,179	20,616,843	349,082	349,082	20,965,926	20,965,926
当期変動額								
剰余金の配当					△ 339,841	△ 339,841	△ 339,841	△ 339,841
一時差異等調整引 当額の戻入		9,178	9,178	9,178	△ 9,178	△ 9,178	—	—
当期純利益					341,530	341,530	341,530	341,530
当期変動額合計	—	9,178	9,178	9,178	△7,488	△7,488	1,689	1,689
当期末首高	※1 20,653,023	△ 27,000	△ 27,000	20,626,022	341,594	341,594	20,967,616	20,967,616

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日																		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~43年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10~20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 借地権 50年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~43年	構築物	10~20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6~10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~43年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10~20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>4~64年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 借地権 50年 ソフトウェア (自社利用分) 社内における利用可能期間 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~43年	構築物	10~20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6~10年	信託建物	4~64年
建物	3~43年																			
構築物	10~20年																			
機械及び装置	17年																			
工具、器具及び備品	6~10年																			
建物	3~43年																			
構築物	10~20年																			
機械及び装置	17年																			
工具、器具及び備品	6~10年																			
信託建物	4~64年																			
2. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、4,830千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、4,830千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 ①不動産の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p>																		
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p> <p>(2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p>																		

【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) (2023年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

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	戻入れの事由
建物等 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税金不一致の発生	332,724	32,884	3,294	-	36,179	-

(注1) 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れを行います。
(注2) 当期引当額の中には、資産除去債務計上物件の一部売却に伴う当期解消分 (△4,165千円) が控除されています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期 (2023年11月30日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び戻入額

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	戻入れの事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税金不一致の発生	262,474	36,179	-	9,178	27,000	資産除去債務計上物件の売却

(注1) 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れを行います。

2. 戻入れの具体的な方法

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

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
建物	19,151,779	18,879,320
構築物	24,861	29,729
機械及び装置	414	396
工具、器具及び備品	11,227	11,564
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	-	1,036,183
信託土地	-	4,007,528
合計	28,285,739	33,062,180

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
短期借入金	-	-
1年内返済予定の長期借入金	9,634,887	9,488,162
長期借入金	-	3,400,000
合計	9,634,887	12,888,162

※3 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
建物	14,396	25,646

※4 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

	前期 (ご参考) (2023年5月31日)	当期 (2023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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023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	900,964	1,191,560
共益費収入	-	2,364
駐車場収入	-	2,400
水道光熱費収入	-	547
その他賃貸事業収入	9,109	5,793
不動産賃貸事業収益合計	910,074	1,202,665
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	12,347	15,283
損害保険料	8,967	9,828
減価償却費	416,019	418,477
公租公課	80,308	77,221
信託報酬	-	596
水道光熱費	-	1,137
修繕費	-	1,008
その他費用	11,079	8,190
不動産賃貸事業費用合計	528,722	531,744
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	381,352	670,920

※2 不動産等売却益の内訳

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
大江戸温泉物語 きのさき (共有持分70%)		該当なし
不動産等売却収入	1,767,808	
不動産等売却原価	1,435,903	
その他売却費用	20,446	
不動産等売却益	311,457	

※3 減価償却実施額は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	414,282	416,741
無形固定資産	1,736	1,736
その他の営業費用		
無形固定資産	-	68

【投資資本等変動計算書に関する注記】

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023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) (2023年5月31日)	当 期 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10	14
資産除去債務	25,104	24,887
借地権償却	2,563	3,109
繰延税金資産小計	27,678	28,012
評価性引当額	△8,929	△9,898
繰延税金資産合計	18,749	18,113
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△18,739	△18,098
繰延税金負債合計	△18,739	△18,098
繰延税金資産の純額	10	14

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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) (2023年5月31日)	当 期 (2023年11月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.56	△31.65
評価性引当額の増減	△0.84	0.28
その他	0.17	0.18
税効果会計適用後の法人税率	0.23	0.27

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
該当事項はありません。		該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2022年12月1日 至 2023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

2023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、「現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,634,887	9,634,887	-
(2) 長期借入金	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日(2023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
1年内返済予定の長期借入金	9,634,887	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	-	-	-	-
合計	9,634,887	-	-	-	-	-

当期(自 2023年6月1日 至 2023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されています。

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

2023年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,488,162	9,488,162	-
(2) 長期借入金	3,400,000	3,400,000	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日(2023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	9,488,162	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	3,400,000	-	-	-
合計	9,488,162	-	3,400,000	-	-	-

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(2023年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保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0.41~0.64%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	122,106
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
有形固定資産の売却に伴う減少額	△42,572
時の経過による調整額	265
期末残高	79,798

当期(2023年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保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0.41~0.64%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	79,798
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
有形固定資産の売却に伴う減少額	-
資産除去債務の履行による減少額	△878
時の経過による調整額	187
期末残高	79,107

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年12月1日 至 2023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	
30,373,078	△1,764,061	28,609,017	33,629,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は【大江戸温泉物語 レオマリゾート】他10物件の資本的支出（合計138,820千円）によるものであり、主な減少額は【大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)】の譲渡（1,478,476千円）及び減価償却（合計416,019千円）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、【大江戸温泉物語 君津の森】では2022年11月15日付で締結された新資料体系に関する基本協定書を受け、新資料体系に基づく賃貸条件を前提とし、それ以外の保有物件については、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2023年5月期（第14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 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

本投資法人では余暇活用型施設に加え、アコモデーション施設を有しています。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	
28,609,017	4,774,705	33,383,722	38,819,000

(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【エルプレイス宮崎台】他3物件の取得（5,049,529千円）及び【大江戸温泉物語 レオマリゾート】他11物件の資本的支出（合計144,657千円）によるものです。主な減少額は減価償却（合計418,477千円）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2023年11月期（第15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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語 株式会社	旅館・ホテル の経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
				不動産の賃借等	89	前受金 差入敷金及び保証金 前払費用	45 89 15
利害関係人等	株式会社レオマ ユニティー	遊園地及び 温泉旅館・ホ テルの運営	-	不動産の賃貸等	267,623	預り敷金及び保証金	314,989
				不動産管理委託報酬等	2,000	前受金 前払費用	63,485 374
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾーツ 株式会社	旅館・ホテル の経営	-	不動産の賃貸等	633,588	預り敷金及び保証金	725,583
				不動産管理委託報酬等	10,347	前受金	143,924
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	-	不動産の売却	1,767,808	-	-
				借入金の借入	2,427,716	短期借入金	-
				借入金の返済	2,537,328	1年内返済予定の長期借入金	1,456,679
				支払利息	6,673	未払利息	31
				一般事務委託手数料	10,964	未払金	1,787

(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 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語 株式会社	旅館・ホテル の経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
				不動産の賃借等	89	前受金 差入敷金及び保証金 前払費用	45 89 15
利害関係人等	株式会社レオマ ユニティー	遊園地及び 温泉旅館・ホ テルの運営	-	不動産の賃貸等	346,308	預り敷金及び保証金	314,944
				不動産管理委託報酬等	2,000	前受金 前払費用	63,634 374
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾーツ 株式会社	旅館・ホテル の経営	-	不動産の賃貸等	800,783	預り敷金及び保証金	725,583
				不動産管理委託報酬等	10,000	前受金 前払費用	146,954 1,870
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	借入金の借入	1,456,679	短期借入金	-
				借入金の返済	19,882	1年内返済予定の長期借入金	1,436,797
				支払利息	5,812	未払利息	31
				一般事務委託手数料	7,694	未払金	1,298

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注2) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

	前期（ご参考） 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
1口当たり純資産額	89,085円	89,092円
1口当たり当期純利益	1,483円	1,451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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
当期純利益 (千円)	349,041	341,530
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)	349,041	341,530
期中平均投資口数 (口)	235,347	235,347

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）
該当事項はありません。

【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	1,767,808	311,456
その他		
賃料収入	—	900,964
その他収入	—	9,109
合計	1,767,808	1,221,530

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。
(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報
残存履行義務に配分した取引価格
該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
その他		
水道光熱費収入(注2)	547	547
賃料収入	—	1,202,118
合計	547	1,202,665

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。
(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計計上した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報
(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	—
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	281
契約資産 (期首残高)	—
契約資産 (期末残高)	—
契約負債 (期首残高)	—
契約負債 (期末残高)	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格
該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

【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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
「大江戸温泉物語 きのさき」の建物	資産除去債務計上物件の売却	9,178

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	3,059

※当期解消分（△207千円）は、上記「資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生」において控除されています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)		
項目	前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当 期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
I 当期末処分利益	349,082,964	341,594,309
II 利益超過分配金加算額	-	3,059,511
うち一時差異等調整引当額	-	3,059,511
III 出資総額組入額	9,178,533	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	9,178,533	-
IV 分配金の額	339,841,068	344,548,008
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,444)	(1,464)
うち利益分配金	339,841,068	341,488,497
(うち1口当たり利益分配金)	(1,444)	(1,451)
うち一時差異等調整引当額	-	3,059,511
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	-	(13)
V 次期繰越利益	63,363	105,812
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、1,444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項に定める利益から、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き、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した全額を利益分配金として、分配することとしました。 この結果、投資口1口当たり利益分配金を1,444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、1,464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1,451円としました。 また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年1月22日

大江戸温泉リート投資法人
役員会 御 中

Mazars有限責任監査法人
東京都港区

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大 矢 昇 太

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 島 誠 士

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の2023年6月1日から2023年11月30日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の事項

投資法人の2023年5月31日をもって終了した前営業期間の計算書類等は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該計算書類等に対して2023年7月20日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

Ⅳ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日	当 期 自 2023年 6月 1 日 至 2023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	349,858	342,442
減価償却費	416,019	418,545
融資関連費用	129,473	131,989
受取利息	△ 9	△ 15
支払利息	41,193	43,851
補助金収入	△ 14,396	－
固定資産圧縮損	14,396	－
固定資産除却損	1,595	841
営業未収入金の増減額	－	△11,110
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 47,328	45,428
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 12,783	△29,289
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 77,895	－
前払費用の増減額（△は増加）	△ 123,883	△ 90,656
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,125	△9,425
未払金の増減額（△は減少）	△ 10,413	△ 5,644
前受金の増減額（△は減少）	△ 106,463	16,167
有形固定資産の売却による減少額	1,435,903	－
その他	6,274	6,599
小計	2,002,665	859,725
利息の受取額	9	15
利息の支払額	△ 45,259	△ 43,770
法人税等の支払額	△ 888	△ 814
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,956,527	815,156
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	△ 112,968	△ 204,244
信託有形固定資産の取得による支出	－	△5,049,771
無形固定資産の取得による支出	－	△1,308
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 55,221	△ 44
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	45,589
使途制限付預金の払出による収入	59,505	－
使途制限付預金の預入による支出	－	△8,878
使途制限付信託預金の預入による支出	－	△45,589
補助金の受取額	14,396	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 94,288	△5,264,247
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	968,079	－
長期借入れによる収入	9,619,061	3,275,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,460,222	－
長期借入金の返済による支出	△ 5,991,097	△ 146,724
分配金の支払額	△ 330,427	△ 341,246
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,194,606	2,787,028
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	667,632	△1,662,062
現金及び現金同等物の期首残高	1,483,071	2,150,704
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,150,704	※1 488,642

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬の額は7百万円であり、非監査業務に基づく報酬はない。

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

2023年12月19日現在

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023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)

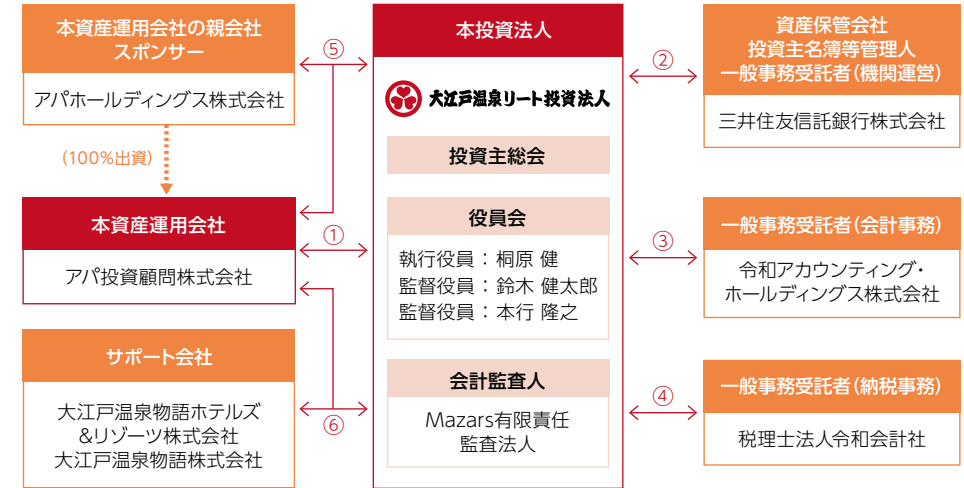
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
現金及び預金	3,275,162	1,570,386
信託現金及び信託預金	-	97,181
使途制限付預金 (注)	△ 1,124,458	△ 1,133,336
使途制限付信託預金 (注)	-	△ 45,589
現金及び現金同等物	2,150,704	488,642

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

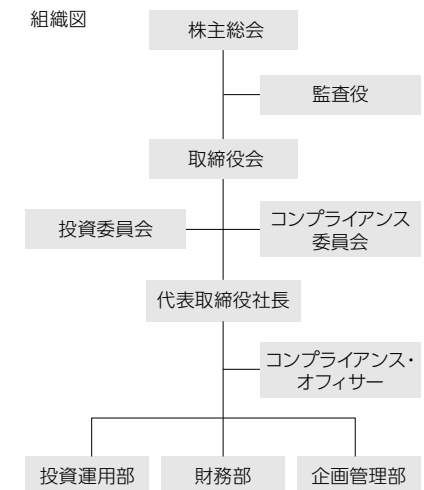
投資法人の仕組み



①資産運用委託契約 ②資産保管委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約／一般事務(機関運営)委託契約 ③会計事務委託契約
④納税事務委託契約 ⑤スポンサーサポート契約 ⑥ サポート契約

資産運用会社について

商号	アパ投資顧問株式会社 (英語名:APA Investment 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	アパホールディングス株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 桐原 健 取締役 本多 智裕 取締役(非常勤) 大林 敬史 監査役(非常勤) 平野 吉洋
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
お問い合わせ	03-6262-5456 (IR専用)



スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金の除斥期間経過後の取り扱いについて

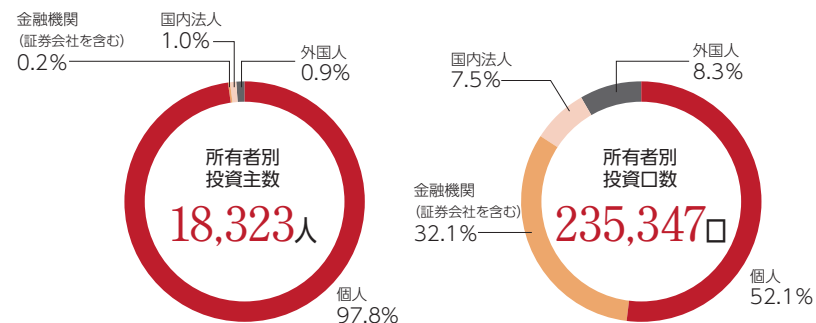
本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第27条の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。
したがって、本投資法人の2020年5月期(第8期)の分配金につきましては、支払開始日である2020年8月14日から満3年を経過する2023年8月14日に除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社の営業時間内となり、同社の休業日にはお受け取り手続きができませんので、お早めにお手続きいただけますようお願いいたします。
また、2020年11月期(第9期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたしますのでご注意ください。

投資主総会の電子提供に関する通知

投資主総会 電子提供制度の導入について

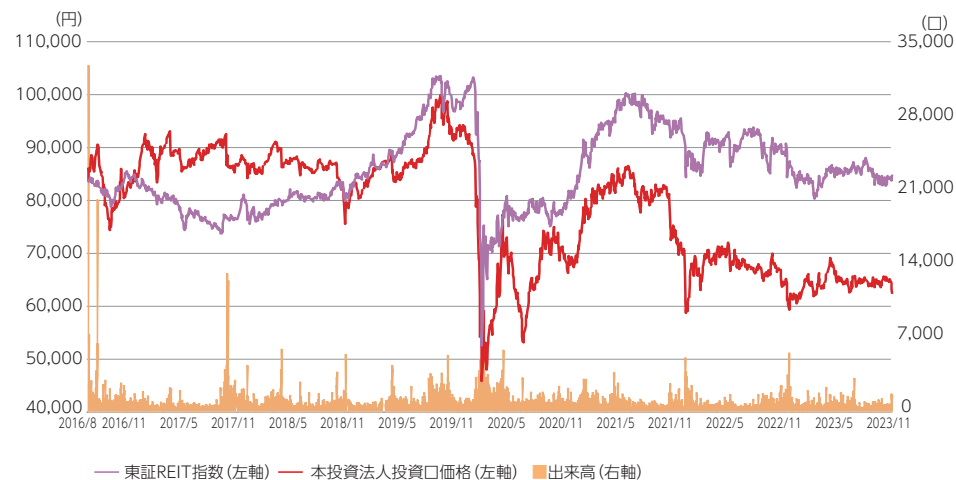
2022年9月1日に投資主総会資料の電子提供制度が導入され、2023年3月以降の投資主総会において当該制度が適用されます。
電子提供制度とは、投資主総会資料を自社のホームページ等のWebサイトに掲載し、投資主様に対し当該Webサイトのアドレス等を書面で通知する方法により、投資主様に対して投資主総会資料を提供することができる制度です。
当該制度では、投資主様にお届けする書面は、簡易的な招集通知(投資主総会資料をWebサイトに掲載したこと及びWebサイトのアドレス等を記載したお知らせ)のみで足りることとなり、投資主総会資料を書面で受領したい投資主様は、2022年9月以降、投資主総会の基準日までに、口座を開設している証券会社又は投資主名簿等管理人を通じて「書面交付請求」のお手続きをお取りいただく必要があります。
ただし、本投資法人は、投資主様への情報ご提供を重視し、「書面交付請求」の有無にかかわらず、従来と同様に投資主総会資料や議決権行使書を書面でお届けする方針です。

投資主構成 (2023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。

本投資法人ウェブサイトのご紹介

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

スマートフォンからのアクセスにはQRコードが便利です。



大江戸温泉リート 検索
3472 検索

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

