

2023年5月期 決算短信 (REIT)

2023年7月20日

不動産投資信託証券発行者名 大江戸温泉リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3472 U R L <https://oom-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 桐原 健

資産運用会社名 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 桐原 健
 問合せ先責任者 (役職名) 企画管理部長 (氏名) 井口 智司
 TEL 03-6262-5456 (IR専用)

有価証券報告書提出予定日 2023年8月24日 分配金支払開始予定日 2023年8月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年5月期の運用、資産の状況 (2022年12月1日~2023年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年5月期	1,221	△1.3	523	3.7	349	6.7	349	6.7
2022年11月期	1,237	△4.2	505	△8.9	327	△7.6	327	△7.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年5月期	1,483	1.7	1.1	28.6
2022年11月期	1,389	1.6	1.0	26.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年5月期	1,444	339	—	—	1,444	339	97.4	1.6
2022年11月期	1,390	327	14	3	1,404	330	100.0	1.6

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年5月期	32,126	20,965	65.3	89,085
2022年11月期	33,166	20,947	63.2	89,006

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年5月期	1,956	△94	△1,194	2,150
2022年11月期	2,799	△294	△1,855	1,483

2. 2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期の運用状況の予想（2023年12月1日～2024年5月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年11月期	1,147	△6.0	481	△8.1	326	△6.7	325	△6.7	1,383	13	1,396
2024年 5月期	1,147	△0.0	471	△2.0	309	△5.3	308	△5.3	1,310	13	1,323

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2023年11月期）1,383円、（2024年5月期）1,309円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2023年5月期	235,347口	2022年11月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2023年5月期	0口	2022年11月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2023年11月期及び2024年5月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	4
③ 決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
① 投資状況	32
② 投資資産	32
(2) 資本的支出の状況	45
① 資本的支出の予定	45
② 期中の資本的支出	45

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

大江戸温泉リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。その後、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13期(2022年11月期)末時点で温泉・温浴関連施設(注1)を12物件保有していました。当期には、「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)」を譲渡した結果(注2)、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は11物件(取得価格(注3)の合計31,085百万円)、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)「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。))をいいます。以下同じです。)その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。)及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、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。)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、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。)及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設(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。以下同じです。なお、本投資法人は、ポートフォリオ利回りを確保しつつリスク分散を図るという観点から、温泉・温浴関連施設をはじめとする余暇活用型施設に加え、賃貸住宅その他の住宅の用に供されるアコモデーション施設についても投資対象としています。本日現在、本投資法人は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います。以下同じです。)を保有しておらず、また、取得を決定した事実もありません。

(注2)本投資法人は、2022年11月30日付で、「大江戸温泉物語 きのさき」の共有持分30%を譲渡しており、その後、2023年2月28日付で、当該資産の共有持分70%を譲渡しています。

(注3)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃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。

b. 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が緩和されたことにより、経済活動が徐々に正常化し、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や円安進行による物価上昇の継続等が、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。

当期における本投資法人保有施設全体の客室稼働率(注1)は74.1%と前年同期比プラス29.3%、RevPAR(注2)は前年同期比プラス37.4%と回復局面に入っています。

このような環境の中、本投資法人は、長期化したコロナ禍における経営課題の一つであったリファイナンスリスクの解消のために第13期(2022年11月期)末に「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(共有持分30%)」の譲渡を行い、当期においては2023年2月末日付で「大江戸温泉物語 きのさき」の残りの共有持分70%の譲渡を完了しました(注3)。各々の売却手取金の一部については既存借入金の返済に充て、リファイナンスリスクは低減されたと考えており、売却資金の残額については今後の資産規模拡大のための物件取得資金の一部に充当することを考えています。

一方、大江戸温泉物語グループの資金調達力維持に必要な期間利益の達成に協力するため、大江戸温泉物語グループとの間で、2022年11月15日付で売却を決定した上記2物件(「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」)を除く保有資産11物件に係る固定賃料の50%減免を2022年9月分から2023年2月分までの6か月間合意しておりましたが、当該減免期間も終了し、2023年3月より減免前の固定賃料を収受しています。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で33,629百万円となりました。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120百万円の減少となりました。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11物件の減価償却により

含み益が増加し5,019百万円となりました。

(注1) 「稼働率」とは、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいい、「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

客室稼働率=対象期間中の販売客室数÷対象期間中の販売可能客室数×100(%)

(注2) 「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) 詳細は2022年11月15日付公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ(大江戸温泉物語 かもしか荘・大江戸温泉物語 きのさき)」をご参照ください。

(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ご留意ください。

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、建設仮勘定並びに借地権を含みます。)

c. 資金調達の概要

当期においては、2023年2月28日を返済期日とする短期借入金3,117百万円、210百万円、及び長期借入金3,016百万円の返済原資の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から短期借入により971百万円、長期借入により5,162百万円、及び株式会社三井住友銀行から長期借入により200百万円の借入れ(注1)を行いました。また、2023年5月31日を返済期日とする短期借入金1,129百万円、965百万円、及び長期借入金2,268百万円の返済原資に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から長期借入により4,362百万円の借入れ(注2)を行いました。さらに、手元資金により2023年1月末日に75百万円、及び2023年4月末日に72百万円の約定返済を実施するとともに、資産の譲渡による手取金の一部を充当することにより、2023年2月28日に597百万円の期限前弁済(注3)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9,634百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は30.0%となっています。

(注1) 詳細は2023年2月24日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 詳細は2023年5月29日付公表の「資金の借入れ及び今後の物件取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は2023年2月24日付公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

d. 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1,221百万円、営業利益523百万円、経常利益349百万円、当期純利益349百万円となりました。

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ています。

また、当期末処分利益より一時差異等調整引当額(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。))第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額9,178,533円を控除しています。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、1,444円としました。

② 次期の見通し

a. 次期の運用環境と今後の新規物件取得

今後の我が国の経済及び観光業の見通しは、行動制限緩和と社会経済活動の正常化が進展し、更なる景気回復が期待されます。一方で、長引くウクライナ情勢、世界的な物価上昇、また金利上昇等の景気下振れリスクに、引き続き留意する必要があると考えています。このような環境の中、本投資法人の保有施設におけるテナント業績についても、今後の更なる回復の可能性があると考えています。

本投資法人は、第13期(2022年11月期)から当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」の売却手取金の一部については、当期のリファイナンスリスクに備え留保しておりましたが、当期における2023年2月末及び2023年5月末のリファイナンスの完了により、当該リファイナンスリスクは低減されたと考えています。今後、本投資法人は、資産規模拡大に向けた成長軌道に乗るべく、売却手取金の残額を含めた余剰資金20億円程度の一部に加え、新規借入金等を活用し、主にスポンサーが保有する物件以外のアコモデーション施設の新規取得を行うことで、資産規模拡大と投資主価値の向上を図ります(注)。

(注) 本日現在、新規借入れについて決定した事実はありません。また、本日現在、本投資法人はアコモデーション施設を保有しておらず、また、取得を決定した事実もありません。

b. 外部成長戦略

(a) 重点投資対象

本投資法人は、主に大江戸温泉物語グループ(注1)が運営する、大江戸モデル(注2)が導入された温泉・温浴関連施設を重点投資対象の一つとしつつ、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一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(注3)。

(注1) 「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&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下「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2) 「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。以下同じです。

(注3) 本日現在、本投資法人はアコモデーション施設を保有しておらず、また、取得を決定した事実もありません。

(b) 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、今後において厳選投資を行っていきます。

(c) スポンサー・パイプラインの活用

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。

c. 内部成長戦略

(a) 安定性確保とアップサイド追求を両立する賃料体系

本投資法人は、大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分を主としつつ、GOP(注1)に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額となる第二賃料を加えた賃料体系を採用し、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)。

(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。

(b) 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX (注)

本投資法人は、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ーアップに資するCAPEXを実施し、オペレーターの収入増加を図ることや、敷地内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を中長期的に目指しています。また、温泉・温浴関連施設における付加価値向上のノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働により、テナントの各種の施設競争力向上策に協力し、各種イベント等の集客向上策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

(注) 「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。

d. 財務戦略

本投資法人は、保守的なLTVコントロールとキャッシュマネジメントによる財務基盤の維持を重視していきます。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。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2023年11月期及び2024年5月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年11月期(第15期) (2023年6月1日～2023年11月30日) (183日) ・2024年5月期(第16期) (2023年12月1日～2024年5月31日) (183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日付現在、本投資法人の保有する物件数は、11物件です。 ・2024年5月期末までの間に変動(新規物件の取得又は保有物件の売却等)がないことを前提としています。 ・実際には、上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本日付で効力を有する賃貸借契約を前提とし、今後予定されている賃料改定等を踏まえた上で、それぞれ市場動向等も勘案し算出しています。またテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・本投資法人の保有資産のうち、「大江戸温泉物語 伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に係る賃貸借契約においては、2022年12月1日付で新賃料体系への移行に係る変更契約が締結されていますが、2023年11月期(第15期)及び2024年5月期(第16期)において、新賃料体系への移行が未了であることを前提としています。また、これら以外の保有資産についても同様です。 ・賃料については、以下の前提で算定しています。 [大江戸温泉物語 レオマリゾート] 固定賃料：月額52,456,896円 変動賃料：下記算出方法により算出される金額とします。 ① 直近1年間における修正後GOP(注1)×5.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの58.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、別途、当該定期借地契約に基づく土地賃料を月額83,700円受領していますが、1年ごとに改定され、以下の通り算出します。 変更後の賃料の額 = $(A \times 12 - B) + B'$ ÷ 12 A：当該時点における賃料の額 B：直前の基準年度(毎年12月1日からの1年間をいいます。以下同じです。)の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課、及び、地代(当該時点の年額支払賃料)の合計額 B'：当該基準年度の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課、及び、地代(当該時点の年額支払賃料)の合計額 ・[大江戸温泉物語 伊勢志摩] 固定賃料：月額18,009,399円(ただし、2024年3月においては、バリューアップ工事の実施及び当該工事に伴う当該物件のホテル営業の全面的な休止に伴い、一時的に固定賃料を減額する予定です。) 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの77.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 ・[伊東ホテルニュー岡部] 固定賃料：月額12,296,799円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×5.0%(年額。月額はその12分の1) ② 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

項目	前提条件
営業収益	<p>[大江戸温泉物語 あたみ] 固定賃料：月額15,619,380円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの74.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 土肥マリンホテル] 固定賃料：月額9,098,235円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの72.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 あわら] 固定賃料：月額 10,963,033円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×3.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 伊香保] 固定賃料：月額 6,126,558円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの67.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 君津の森] 固定賃料：月額 4,098,412円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 幸雲閣] 固定賃料：月額 7,017,209円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの45.3%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p>

項目	前提条件																																																																																
営業収益	<p>[鬼怒川観光ホテル] 固定賃料：月額29,069,741円（ただし、2024年3月においては、バリューアップ工事の実施及び当該工事に伴う当該物件のホテル営業の全面的な休止に伴い、一時的に固定賃料を減額する予定です。） 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×2.4%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの56.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 東山グランドホテル] 固定賃料：月額8,631,767円 変動賃料：以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの45.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>2023年11月期（第15期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1" data-bbox="496 759 1433 1597"> <thead> <tr> <th rowspan="2">物件名称</th> <th colspan="2">第一賃料(注2)</th> <th rowspan="2">第二賃料(注5)</th> <th rowspan="2">その他収入</th> <th rowspan="2">合計(注7)</th> </tr> <tr> <th>固定賃料(注3)</th> <th>変動賃料(注4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td>314</td> <td>—</td> <td>31</td> <td>0 (注6)</td> <td>346</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>108</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>—</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>24</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>—</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>174</td> <td>—</td> <td>7</td> <td>—</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td>51</td> <td>—</td> <td>10</td> <td>0 (注6)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>合計(注7)</td> <td>1,040</td> <td>17</td> <td>89</td> <td>0</td> <td>1,147</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入	合計(注7)	固定賃料(注3)	変動賃料(注4)	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	—	31	0 (注6)	346	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	5	3	—	117	伊東ホテルニュー岡部	73	—	8	—	82	大江戸温泉物語 あたみ	93	5	3	—	103	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	—	62	大江戸温泉物語 あわら	65	—	8	—	74	大江戸温泉物語 伊香保	36	—	3	—	40	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46	鬼怒川観光ホテル	174	—	7	—	182	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注6)	62	合計(注7)	1,040	17	89	0	1,147
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入				合計(注7)																																																																									
	固定賃料(注3)	変動賃料(注4)																																																																															
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	—	31	0 (注6)	346																																																																												
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	5	3	—	117																																																																												
伊東ホテルニュー岡部	73	—	8	—	82																																																																												
大江戸温泉物語 あたみ	93	5	3	—	103																																																																												
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	—	62																																																																												
大江戸温泉物語 あわら	65	—	8	—	74																																																																												
大江戸温泉物語 伊香保	36	—	3	—	40																																																																												
大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29																																																																												
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46																																																																												
鬼怒川観光ホテル	174	—	7	—	182																																																																												
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注6)	62																																																																												
合計(注7)	1,040	17	89	0	1,147																																																																												

項目	前提条件																																																																																				
営業収益	2024年5月期 (第16期) (百万円)																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 282 831 416" rowspan="2">物件名称</th> <th colspan="2" data-bbox="831 282 1070 327">第一賃料(注2)</th> <th data-bbox="1070 282 1193 416" rowspan="2">第二賃料 (注5)</th> <th data-bbox="1193 282 1316 416" rowspan="2">その他 収入</th> <th data-bbox="1316 282 1433 416" rowspan="2">合計 (注7)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="831 327 954 416">固定賃料 (注3)</th> <th data-bbox="954 327 1070 416">変動賃料 (注4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 416 831 490">大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td data-bbox="831 416 954 490">314</td> <td data-bbox="954 416 1070 490">13</td> <td data-bbox="1070 416 1193 490">32</td> <td data-bbox="1193 416 1316 490">0 (注6)</td> <td data-bbox="1316 416 1433 490">360</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 490 831 542">大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td data-bbox="831 490 954 542">95</td> <td data-bbox="954 490 1070 542">6</td> <td data-bbox="1070 490 1193 542">3</td> <td data-bbox="1193 490 1316 542">—</td> <td data-bbox="1316 490 1433 542">106</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 542 831 593">伊東ホテルニュー岡部</td> <td data-bbox="831 542 954 593">73</td> <td data-bbox="954 542 1070 593">7</td> <td data-bbox="1070 542 1193 593">8</td> <td data-bbox="1193 542 1316 593">—</td> <td data-bbox="1316 542 1433 593">89</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 593 831 645">大江戸温泉物語 あたみ</td> <td data-bbox="831 593 954 645">93</td> <td data-bbox="954 593 1070 645">6</td> <td data-bbox="1070 593 1193 645">3</td> <td data-bbox="1193 593 1316 645">—</td> <td data-bbox="1316 593 1433 645">104</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 645 831 719">大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td data-bbox="831 645 954 719">54</td> <td data-bbox="954 645 1070 719">6</td> <td data-bbox="1070 645 1193 719">1</td> <td data-bbox="1193 645 1316 719">—</td> <td data-bbox="1316 645 1433 719">63</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 719 831 770">大江戸温泉物語 あわら</td> <td data-bbox="831 719 954 770">65</td> <td data-bbox="954 719 1070 770">3</td> <td data-bbox="1070 719 1193 770">8</td> <td data-bbox="1193 719 1316 770">—</td> <td data-bbox="1316 719 1433 770">78</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 770 831 822">大江戸温泉物語 伊香保</td> <td data-bbox="831 770 954 822">36</td> <td data-bbox="954 770 1070 822">—</td> <td data-bbox="1070 770 1193 822">4</td> <td data-bbox="1193 770 1316 822">—</td> <td data-bbox="1316 770 1433 822">40</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 822 831 873">大江戸温泉物語 君津の森</td> <td data-bbox="831 822 954 873">24</td> <td data-bbox="954 822 1070 873">—</td> <td data-bbox="1070 822 1193 873">5</td> <td data-bbox="1193 822 1316 873">—</td> <td data-bbox="1316 822 1433 873">29</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 873 831 925">大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td data-bbox="831 873 954 925">42</td> <td data-bbox="954 873 1070 925">4</td> <td data-bbox="1070 873 1193 925">4</td> <td data-bbox="1193 873 1316 925">—</td> <td data-bbox="1316 873 1433 925">51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 925 831 976">鬼怒川観光ホテル</td> <td data-bbox="831 925 954 976">148</td> <td data-bbox="954 925 1070 976">—</td> <td data-bbox="1070 925 1193 976">7</td> <td data-bbox="1193 925 1316 976">—</td> <td data-bbox="1316 925 1433 976">156</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 976 831 1050">大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td data-bbox="831 976 954 1050">51</td> <td data-bbox="954 976 1070 1050">5</td> <td data-bbox="1070 976 1193 1050">10</td> <td data-bbox="1193 976 1316 1050">0 (注6)</td> <td data-bbox="1316 976 1433 1050">67</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1050 831 1102">合計 (注7)</td> <td data-bbox="831 1050 954 1102">1,001</td> <td data-bbox="954 1050 1070 1102">54</td> <td data-bbox="1070 1050 1193 1102">91</td> <td data-bbox="1193 1050 1316 1102">0</td> <td data-bbox="1316 1050 1433 1102">1,147</td> </tr> </tbody> </table>					物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注7)	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	13	32	0 (注6)	360	大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	6	3	—	106	伊東ホテルニュー岡部	73	7	8	—	89	大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	104	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	—	63	大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	—	78	大江戸温泉物語 伊香保	36	—	4	—	40	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	4	—	51	鬼怒川観光ホテル	148	—	7	—	156	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	67	合計 (注7)	1,001	54	91	0	1,147
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注7)																																																																																
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)																																																																																			
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	13	32	0 (注6)	360																																																																																
大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	6	3	—	106																																																																																
伊東ホテルニュー岡部	73	7	8	—	89																																																																																
大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	104																																																																																
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	—	63																																																																																
大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	—	78																																																																																
大江戸温泉物語 伊香保	36	—	4	—	40																																																																																
大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29																																																																																
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	4	—	51																																																																																
鬼怒川観光ホテル	148	—	7	—	156																																																																																
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	67																																																																																
合計 (注7)	1,001	54	91	0	1,147																																																																																
	<p>(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。「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間(下記(注4)に定義します。)に係る各施設のGOPから、テナントが負担する本物件に関する不動産関係費用(租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料(下記(注5)に定義します。)相当額を除きます。)を控除した額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) 「第一賃料」とは、固定賃料及び変動賃料の合計額とします。以下同じです。</p> <p>(注3) 「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。</p> <p>(注4) 「変動賃料」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料率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。</p> <p>(注5) 「第二賃料」とは、本投資法人が所有する各施設につき、本投資法人が負担すべき公租公課及び損害保険料並びにその他費用の合計額(不動産運営費)相当額と同額の賃料をいいます。以下同じです。</p> <p>(注6) 定期借地契約に基づく土地賃料を記載しています。</p> <p>(注7) 各物件の各賃料は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の賃料の合計、固定賃料の合計、変動賃料の合計及び第二賃料の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。</p>																																																																																				

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。 公租公課については、2023年11月期に77百万円、2024年5月期に77百万円を費用として計上しています。 建物の修繕費は、本日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき、原則として賃借人の負担となるため見込んでいません。 減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており2023年11月期に414百万円、2024年5月期に418百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として2023年11月期に155百万円、2024年5月期に162百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2023年5月31日現在の借入金残高は9,634百万円となっています。 2023年11月期に別途約定(7月31日:73百万円、10月31日:73百万円)により返済することを前提としています。 2024年5月期においては、2024年2月29日に短期借入金5,144百万円、2024年5月31日に長期借入金4,240百万円の期限が到来しますが、ほぼ同額の借換えを行うことを前提としています。 2024年5月期に、別途約定(1月31日:73百万円、4月30日:73百万円)により返済することを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における発行済投資口数の総口数235,347口を前提としており、2024年5月31日までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、2024年5月期の予想期末発行済投資口の総口数235,347口により算出しています。
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ資本的支出の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額3,059,511円の計上を見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従いますが、2023年11月期に1口当たり13円、2024年5月期に1口当たり13円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2023年2月24日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,667,035	3,275,162
前払費用	101,550	205,239
未収消費税等	-	12,783
その他	4,829	5,003
流動資産合計	2,773,414	3,498,189
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,648,005	※ ³ 24,020,462
減価償却累計額	△4,611,639	△4,868,682
建物(純額)	※ ² 20,036,366	※ ² 19,151,779
構築物	50,849	29,989
減価償却累計額	△4,337	△5,127
構築物(純額)	※ ² 46,511	※ ² 24,861
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△168	△185
機械及び装置(純額)	※ ² 431	※ ² 414
工具、器具及び備品	16,702	17,692
減価償却累計額	△5,173	△6,464
工具、器具及び備品(純額)	※ ² 11,528	※ ² 11,227
土地	※ ² 9,946,436	※ ² 9,097,457
建設仮勘定	6,790	-
有形固定資産合計	30,048,064	28,285,739
無形固定資産		
借地権	325,013	323,277
無形固定資産合計	325,013	323,277
投資その他の資産		
繰延税金資産	13	10
長期前払費用	10,125	9,000
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	20,228	19,099
固定資産合計	30,393,307	28,628,117
資産合計	33,166,721	32,126,307

(単位：千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	117,571	110,491
短期借入金	※2 4,489,185	-
1年内返済予定の長期借入金	※2 5,900,601	※2 9,634,887
未払金	91,180	80,766
未払費用	4,275	209
未払法人税等	886	812
未払消費税等	77,895	-
前受金	313,919	207,455
その他	5,716	5,111
流動負債合計	11,001,233	10,039,734
固定負債		
預り敷金及び保証金	1,096,069	1,040,847
資産除去債務	122,106	79,798
固定負債合計	1,218,175	1,120,645
負債合計	12,219,408	11,160,380
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 △32,884	※1 △36,179
出資総額控除額合計	△32,884	△36,179
出資総額(純額)	20,620,138	20,616,843
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	327,173	349,082
剰余金合計	327,173	349,082
投資主資本合計	20,947,312	20,965,926
純資産合計	※4 20,947,312	※4 20,965,926
負債純資産合計	33,166,721	32,126,307

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年 6月 1日 2022年11月30日	自 至	2022年12月 1日 2023年 5月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 995,389		※1 910,074
不動産等売却益		※2 242,124		※2 311,456
営業収益合計		1,237,514		1,221,530
営業費用				
貸貸事業費用		※1,※3 561,383		※1,※3 528,722
資産運用報酬		110,320		102,895
資産保管手数料		1,544		1,463
一般事務委託手数料		15,038		15,630
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※3 40,429		※3 45,362
営業費用合計		732,317		697,673
営業利益		505,197		523,856
営業外収益				
受取利息		13		9
未払分配金戻入		596		794
営業外収益合計		609		804
営業外費用				
支払利息		49,339		41,193
融資関連費用		126,206		129,473
抵当権設定費用		2,335		4,136
営業外費用合計		177,881		174,802
経常利益		327,925		349,858
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		327,925		349,858
法人税、住民税及び事業税		889		813
法人税等調整額		6		3
法人税等合計		895		817
当期純利益		327,030		349,041
前期繰越利益		143		41
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		327,173		349,082

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	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	△28,648	△28,648	20,624,375	353,869	353,869	20,978,244	20,978,244
当期変動額								
剰余金の配当					△353,726	△353,726	△353,726	△353,726
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△4,236	△4,236	△4,236			△4,236	△4,236
当期純利益					327,030	327,030	327,030	327,030
当期変動額合計	-	△4,236	△4,236	△4,236	△26,695	△26,695	△30,931	△30,931
当期末残高	※1 20,653,023	△32,884	△32,884	20,620,138	327,173	327,173	20,947,312	20,947,312

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	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	△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
当期末残高	※1 20,653,023	△36,179	△36,179	20,616,843	349,082	349,082	20,965,926	20,965,926

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期	当期
	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
I 当期末処分利益	327,173,959	349,082,964
II 利益超過分配金加算額	3,294,858	-
うち一時差異等調整引当額	3,294,858	-
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	330,427,188	339,841,068
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,404)	(1,444)
うち利益分配金	327,132,330	339,841,068
(うち1口当たり利益分配金)	(1,390)	(1,444)
うち一時差異等調整引当額	3,294,858	-
(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))	(14)	-
V 次期繰越利益	41,629	63,363
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,404円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,390円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,294,858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14円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,444円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資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。</p> <p>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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年 6月 1日 2022年11月30日	自 至	2022年12月 1日 2023年 5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		327,925		349,858
減価償却費		441,246		416,019
融資関連費用		126,206		129,473
受取利息		△13		△9
支払利息		49,339		41,193
補助金収入		-		△14,396
固定資産圧縮損		-		14,396
固定資産除却損		1,302		1,595
営業未払金の増減額 (△は減少)		48,560		△47,328
未収消費税等の増減額 (△は増加)		-		△12,783
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△39,675		△77,895
前払費用の増減額 (△は増加)		△34,920		△123,883
長期前払費用の増減額 (△は増加)		1,125		1,125
未払金の増減額 (△は減少)		5,858		△10,413
前受金の増減額 (△は減少)		83,527		△106,463
有形固定資産の売却による減少額		1,843,192		1,435,903
その他		△5,198		6,274
小計		2,848,475		2,002,665
利息の受取額		13		9
利息の支払額		△48,314		△45,259
法人税等の支払額		△1,014		△888
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,799,160		1,956,527
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		△270,113		△112,968
無形固定資産の取得による支出		△25,952		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△59,392		△55,221
使途制限付預金の払出による収入		61,118		59,505
補助金の受取額		-		14,396
投資活動によるキャッシュ・フロー		△294,340		△94,288
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,387,043		968,079
長期借入れによる収入		-		9,619,061
短期借入金の返済による支出		△2,030,196		△5,460,222
長期借入金の返済による支出		△853,980		△5,991,097
分配金の支払額		△357,962		△330,427
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,855,095		△1,194,606
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		649,724		667,632
現金及び現金同等物の期首残高		833,347		1,483,071
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,483,071		※1 2,150,704

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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="0"> <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。</p> <table border="0"> <tr> <td>借地権</td> <td>50年</td> </tr> </table> <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	借地権	50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										
借地権	50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。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</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。</p> <p>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>										
3. 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）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										
4. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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>										

[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（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等6物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権等	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会不一致の発生	3,294

※資産除去債務計上物件の一部売却に伴う前期解消分(△4,165千円)が控除されています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期(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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期(2022年11月30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

(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	戻入れの事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	306,772	28,648	4,236	—	32,884	—

(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。

当期(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

(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会不一致の発生	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。

※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。

(単位:千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
建物	20,036,366	19,151,779
構築物	46,511	24,861
機械及び装置	431	414
工具、器具及び備品	11,528	11,227
土地	9,946,436	9,097,457
合計	30,041,274	28,285,739

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
短期借入金	4,489,185	—
1年内返済予定の長期借入金	5,900,601	9,634,887
長期借入金	—	—
合計	10,389,787	9,634,887

※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

(単位:千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
建物	—	14,396

※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

(単位:千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	994,836	900,964
その他賃貸事業収入	552	9,109
不動産賃貸事業収益合計	995,389	910,074
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	13,992	12,347
損害保険料	8,901	8,967
減価償却費	441,246	416,019
公租公課	90,930	80,308
その他費用	6,312	11,079
不動産賃貸事業費用合計	561,383	528,722
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	434,006	381,352

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2022年 6月 1日 至 2022年 11月 30日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 かもしか荘	
不動産等売却収入	1,260,908
不動産等売却原価	1,144,035
その他売却費用	6,800
不動産等売却益	110,072

(単位:千円)

大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)	
不動産等売却収入	755,487
不動産等売却原価	618,883
その他売却費用	6,836
不動産等売却益	129,767

(単位:千円)

大江戸温泉物語 レオマワールド	
不動産等売却収入	84,295
不動産等売却原価	80,272
その他売却費用	1,738
不動産等売却益	2,284

当期(自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)	
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 自 2022年 6月 1日 至 2022年 11月 30日	当期 自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	439,510	414,282
無形固定資産	1,736	1,736

[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 自 2022年 6月 1日 至 2022年 11月 30日	当期 自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	235,347口	235,347口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
現金及び預金	2,667,035	3,275,162
使途制限付預金(注)	△1,183,963	△1,124,458
現金及び現金同等物	1,483,071	2,150,704

(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。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
1年以内	1,070,711	612,572
1年超	348,836	156,290
合計	1,419,548	768,862

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	81,831	79,537
合計	86,420	84,125

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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」、「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	5,900,601	5,900,601	—
(2) 長期借入金	—	—	—

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(2022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	5,900,601	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	—
合計	5,900,601	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2022年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2023年5月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2022年11月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

当期(2023年5月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2022年11月30日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2023年5月31日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	10
資産除去債務	38,414	25,104
借地権償却	2,017	2,563
売却に伴う未完了工事分損金不算入額	915	—
繰延税金資産小計	41,361	27,678
評価性引当額	△11,867	△8,929
繰延税金資産合計	29,493	18,749
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△29,479	△18,739
繰延税金負債合計	△29,479	△18,739
繰延税金資産の純額	13	10

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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.70	△30.56
評価性引当額の増減	0.33	△0.84
その他	0.18	0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	0.23

[持分法損益等に関する注記]

前期(2022年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2023年5月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
該当事項はありません。

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

2. 関連会社等

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
該当事項はありません。

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

3. 兄弟会社等

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
該当事項はありません。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
役員	今西 文則	—	—	本投資法人執行役員兼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	—	本投資法人執行役員兼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	資産運用会社への資産運用報酬の支払	121,217	未払金	73,715	

(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) 資産運用報酬の額は、今西文則が第三者(大江戸温泉アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。また、不動産の売却損益に算入した譲渡に係る報酬分(10,896千円)が含まれています。

当期(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	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
役員	今西 文則	—	—	本投資法人執行役員兼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	—	本投資法人執行役員兼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	資産運用会社への資産運用報酬の支払	—	—	—	
	桐原 健	—	—		—			111,706	未払金	58,309	

(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) 2022年12月31日付で今西文則が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を退任し、2023年1月1日付で桐原健が同社の代表取締役として就任しています。また、2023年2月27日付で今西文則が本投資法人の執行役員を退任し、同日付で桐原健が本投資法人の執行役員に就任しています。

上記取引は今西文則及び桐原健が第三者(大江戸温泉アセットマネジメント株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
また、不動産の売却損益に算入した譲渡に係る報酬分(8,811千円)が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2022年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用及びPCBを含有する物品の撤去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	139,909
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	△18,212
時の経過による調整額	408
期末残高	122,106

当期(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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	32,474,239	30,373,078
期中増減額	△2,101,161	△1,764,061
期末残高	30,373,078	28,609,017
期末時価	35,511,250	33,629,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記33ページ「3.参考情報(1)投資資産等の価格に関する情報②投資資産 b.投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 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3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は「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169,991千円)によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 かもしか荘」の譲渡(1,144,035千円)・「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」の譲渡(637,095千円)及び減価償却(合計441,246千円)によるものです。当期の主な増加額は「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4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、「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賃料体系に関する基本協定書を受け、新賃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、本日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、前期について2022年11月30日付で一部の譲渡契約を締結した「大江戸温泉物語 きのさき」に関しては、共有持分70%の譲渡価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

前期(自 2022年6月1日 至 2022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(注2)	2,100,691	242,124
その他		
賃料収入	—	994,836
その他収入	—	552
合計	2,100,691	1,237,514

(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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報
残存履行義務に配分した取引価格

2022年11月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年11月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる1,762,250千円(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。)です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年2月28日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

当期(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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報
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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	727,932	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	267,155	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	275	不動産賃貸事業

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	945,044	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	267,623	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	275	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
1口当たり純資産額	89,006円	89,085円
1口当たり当期純利益	1,389円	1,483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 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
当期純利益 (千円)	327,030	349,041
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)	327,030	349,041
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]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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年間にお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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

本投資法人の2023年5月31日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第13期 2022年11月30日現在		第14期 2023年5月31日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	10,118	30.5	9,999	31.1
		四国	9,383	28.3	9,335	29.1
		関東	5,475	16.5	5,401	16.8
		東北	2,099	6.3	2,062	6.4
		近畿	1,493	4.5	—	—
		北陸	1,803	5.4	1,809	5.6
		九州	—	—	—	—
不動産 小計			30,373	91.6	28,609	89.1
預金・その他の資産			2,793	8.4	3,517	10.9
資産総額 計			33,166	100.0	32,126	100.0
負債総額			12,219	36.8	11,160	34.7
純資産総額			20,947	63.2	20,965	65.3

(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投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

本投資法人が2023年5月31日現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(a) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関	担保設定
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697 (注6)	9,335	8,700	31.2	株式会社立地評価研究所	有
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,116	3,800	11.8	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,473	2,810	8.6	株式会社立地評価研究所	有
S-4	大江戸温泉物語 あたま	3,000	2,715	3,460	9.7	株式会社立地評価研究所	有
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,693	2,010	6.1	株式会社立地評価研究所	有
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,809	2,020	6.1	株式会社立地評価研究所	有
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,219	1,350	4.2	株式会社立地評価研究所	有
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	815	829	2.6	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	949	1,190	3.3	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,367	6,050	12.4	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,113	1,410	4.0	一般財団法人日本不動産研究所	有
合計		31,085	28,609	33,629	100.0	—	—

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の2つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「温泉・温浴関連施設」は「S」の符号を付しています。以下同じです。
- (注2) 「取得価格」は、各不動産に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については注6をご参照下さい。したがって、各物件欄に記載の取得価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。
- (注3) 「貸借対照表計上額」は、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、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の貸借対照表計上額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「期末算定価額」には、2023年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の期末算定価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び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。

(b) 所在地、面積、規模等

物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定 賃料 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナ ント 数 (注 8)	客室数 (室) (注9)
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (注10) (注11)	香川県 丸亀市	669,420.43 (注12)	<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> 1991年 7月10日 <ニューレ オ マワールド > 1991年 3月30日	<借家契 約> 629 <借地契 約> —	<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	1	241
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県 志摩市	9,637.99	9,782.37	本館： 1973年 2月13日 北館： 1979年 2月28日 南館： 1984年 8月16日	216	9,782.37	9,782.37	100.0	1	83
S-3	伊東ホテル ニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	10,211.46	1990年 11月8日	147	10,211.46	10,211.46	100.0	1	73 (注13)
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	2,066.42 (注14)	8,469.22	1959年 2月27日	187	8,469.22	8,469.22	100.0	1	76
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリン ホテル	静岡県 伊豆市	2,911.13	6,125.84	1974年 10月4日	109	6,125.84	6,125.84	100.0	1	64
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県 あわら市	13,263.72 (注15)	14,132.27	みやこ亭： 1984年 9月23日 南館： 1972年 10月5日 東館： 1980年 10月25日	131	14,132.27	14,132.27	100.0	1	95
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県 渋川市	6,805.12	5,177.18	1983年 11月1日	73	5,177.18	5,177.18	100.0	1	40
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県 君津市	57,069.38	8,660.20	1996年 3月21日	49	8,660.20	8,660.20	100.0	1	41
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県 大崎市	11,829.25 (注16)	10,843.89	1965年 12月8日	84	10,843.89	10,843.89	100.0	1	98 (注17)
S-12	鬼怒川観光 ホテル	栃木県 日光市	6,719.48	22,402.38	1981年 8月21日	348	22,402.38	22,402.38	100.0	1	172
S-14	大江戸温泉物語 東山グランド ホテル	福島県 会津若松市	12,451.81 (注18)	16,665.71 (注19)	1964年 9月29日	103	16,602.03	16,602.03	100.0	1	123
合計			795,120.60	176,366.57	—	2,080	176,302.89	176,302.89	100.0	2	1,106

(注1) 「土地面積」は、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。

(注3) 「建築時期」は、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。

(注4) 上記各物件の賃料は、2023年5月31日現在において締結されている賃貸借契約に基づき、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の年間固定賃料の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は、テナントの旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後GOPに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後GOP

が一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。以下同じです。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産のテナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。以下同じです。

- (注5) 「賃貸可能面積」は、2023年5月31日現在におけ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6) 「賃貸面積」は、2023年5月31日現在におけ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書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「稼働率」は、2023年5月31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8) 「テナント数」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。
- (注9) 「客室数」は、2023年5月31日現在、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「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11) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2023年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡（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ー）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注12) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：211,089.59㎡）を第三者（国内の法人）から賃借しています。
- (注13) 本物件（相模亭）は、保有資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件（相模亭）と駿河亭は一体的な運営がなされています。駿河亭を含めた本物件の客室数は合計109室です。以下同じです。
- (注14) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：13.1㎡）の内、2.1275㎡を持分としています。
- (注15) 本投資法人は、当該土地の一部（5,641.90㎡）を第三者（複数名の個人）から賃借しています。
- (注16) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：498.62㎡）を第三者（国）から賃借しています。
- (注17) 保有資産ではない別館を含めた本物件の客室数は合計116室です。
- (注18) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：70.29㎡）を借地権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借しています。
- (注19) 本投資法人は、当該建物の一部（床面積：63.68㎡）を借家権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借しています。

(c) 不動産鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注2)
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	株式会社 立地評価研究所	8,700	8,860	6.0	8,630	5.8	6.2	683
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	一般財団法人 日本不動産研究所	3,800	3,870	5.6	3,730	5.4	5.8	228
S-3	伊東 ホテルニュー岡部 (注3)	株式会社 立地評価研究所	2,810	2,870	5.1	2,780	4.9	5.3	162
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	株式会社 立地評価研究所	3,460	3,490	5.1	3,440	4.9	5.2	200
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	株式会社 立地評価研究所	2,010	2,060	5.6	1,990	5.4	5.8	120
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社 立地評価研究所	2,020	2,050	5.9	2,000	5.7	6.1	137
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社 立地評価研究所	1,350	1,380	5.3	1,340	5.1	5.5	80
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	一般財団法人 日本不動産研究所	829	842	5.3	815	5.1	5.5	53
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	一般財団法人 日本不動産研究所	1,190	1,210	5.5	1,170	5.3	5.7	90
S-12	鬼怒川観光ホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	6,050	6,150	5.2	5,940	5.0	5.4	359
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,410	1,430	5.9	1,390	5.7	6.1	112
合計			33,629	34,212	—	33,225	—	—	2,230

(注1) 各物件の鑑定評価については、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所作成の2023年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定NOIの合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注3) 本物件 (相模亭) は、保有資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件 (相模亭) と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中の各数値は本物件 (相模亭) に関する数値のみを記載しています。

(d) 主要な不動産に関する情報

物件名称	テナントの 総数	年間固定賃料 (百万円)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注2)	1	629	63,896.05	63,896.05	100.0
鬼怒川観光ホテル	1	348	22,402.38	22,402.38	100.0

(注1) 上記表は、2023年5月31日現在において効力を有する各保有資産に係る賃貸借契約に基づいて作成しています。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産の各テナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、「年間固定賃料」については、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2023年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡(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ー)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

(e) 主要なテナントへの賃貸借の状況

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	契約更改の方法	敷金・保証金(百万円)	年間固定賃料(注1)		賃貸面積	
							(百万円)	比率(%)	(㎡)	比率(%)
1	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	旅館及びホテルの運営 温泉利用施設、テーマパーク及び 演芸場の運営等	大江戸温泉物語伊勢志摩	2042年11月30日	該当事項はありません	108	216	10.4	9,782.37	3.9
			伊東ホテルニュー岡部	2036年8月31日	該当事項はありません	73	147	7.1	10,211.46	4.1
			大江戸温泉物語あたま	2036年8月31日	該当事項はありません	93	187	9.0	8,469.22	3.4
			大江戸温泉物語土肥マリンホテル	2036年8月31日	該当事項はありません	54	109	5.2	6,125.84	2.5
			大江戸温泉物語あわら	2036年8月31日	該当事項はありません	65	131	6.3	14,132.27	5.7
			大江戸温泉物語伊香保	2036年8月31日	該当事項はありません	36	73	3.5	5,177.18	2.1
			大江戸温泉物語君津の森	2036年8月31日	該当事項はありません	24	49	2.4	8,660.20	3.5
			大江戸温泉物語幸雲閣	2037年12月3日	該当事項はありません	42	84	4.0	10,843.89	4.4
			鬼怒川観光ホテル	2042年11月30日	該当事項はありません	174	348	16.8	22,402.38	9.0
			大江戸温泉物語東山グランドホテル	2037年12月3日	該当事項はありません	51	103	5.0	16,602.03	6.7
2	株式会社レオマユニティ	遊園地、ホテル、旅館等観光施設の経営等	大江戸温泉物語レオマリゾート(注2)	2036年8月31日	該当事項はありません	314	629	30.3	<ホテルレオマの森> 23,322.42	9.4
								<ニューレオマワールド> 40,573.63	16.4	
			大江戸温泉物語レオマリゾート(注3)	2066年8月31日	該当事項はありません	0	-	-	71,790.51	28.9
合計						1,040	2,080	100.0	248,093.40	100.0

(注1) 上記各物件の賃料は、2023年5月31日現在において締結されている賃貸借契約に基づき、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「比率」欄には、ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各施設の年間固定賃料の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の年間固定賃料の合計又は比率の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は、テナントの旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後GOPに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産の各テナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、「年間固定賃料」については、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。変動賃料については、前記6ページ「2023年11月期及び2024年5月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2023年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡(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、そのうち当該建物に関する賃貸借契約の内容を記載しています。

(注3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2023年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡(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、そのうち当該土地の一部に係る賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティ)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。また、動物が当該土地から完全に撤去されたことを確認できた場合には、契約期間満了前であっても本契約は終了するものとされています。

(f) ポートフォリオの概況

i. 用途別

用途	物件数	取得価格(百万円) (注1)	比率(%)
温泉・温浴関連施設	11	31,085	100.0
その他用途施設	—	—	—
合計	11	31,085	100.0

ii. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年超	2,080	100.0	2,080	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,080	100.0	2,080	100.0

iii. 契約形態別

契約形態	年間固定賃料(百万円) (注2)	比率(%)
定期賃貸借契約	2,080	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,080	100.0

(注1) 「取得価格」は、各不動産に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び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。

(注2) 賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されており、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産の各テナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、「年間固定賃料」については、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。

(g) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 レオマリゾート	大江戸温泉物語 伊勢志摩	伊東ホテル ニュー岡部	大江戸温泉物語 あたま	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
運用日数	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入	276,163	84,507	64,079	74,166	42,867
第一賃料	236,056	81,042	55,335	70,287	40,942
固定賃料	236,056	81,042	55,335	70,287	40,942
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	31,319	3,464	8,743	3,878	1,925
その他賃貸事業収入	8,787 (注2)	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	37,661	4,629	9,919	4,896	2,678
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	29,228	2,919	7,982	3,133	1,056
損害保険料	2,965	532	756	535	357
その他費用	3,467	178	179	226	265
③ 賃貸NOI (=①-②)	238,501	79,877	54,160	69,269	40,188
④ 減価償却費等	94,834	53,330	29,443	34,702	31,721
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	143,666	26,546	24,716	34,567	8,466

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 あわら	大江戸温泉物語 伊香保	大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 幸雲閣	鬼怒川観光ホテル
運用日数	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入	58,067	31,559	23,734	36,061	138,611
第一賃料	49,333	27,569	18,442	31,577	130,813
固定賃料	49,333	27,569	18,442	31,577	130,813
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	8,734	3,990	5,291	4,484	7,797
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	9,588	5,328	6,465	5,565	9,919
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	4,810	3,660	4,863	4,025	6,806
損害保険料	872	296	421	433	975
その他費用	2,905	371	179	106	1,138
③ 賃貸NOI (=①-②)	48,479	26,230	17,269	30,496	128,691
④ 減価償却費等	23,131	13,922	9,461	24,775	64,575
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	25,348	12,308	7,808	5,721	64,116

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 きのさき	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	全体合計
運用日数	89	182	182
① 賃貸事業収入	31,032	49,223	910,074
第一賃料	28,790	38,842	809,033
固定賃料	27,282	38,842	807,525
変動賃料	1,508	—	1,508
第二賃料	2,195	10,105	91,930
その他賃貸事業収入	47	275	9,109
② 賃貸事業費用	3,218	11,227	111,107
管理委託費	347	1,000	12,347
公租公課	2,630	9,192	80,308
損害保険料	162	650	8,967
その他費用	77	384	9,483
③ 賃貸NOI (=①-②)	27,814	37,996	798,967
④ 減価償却費等	8,080	29,636	417,615
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	19,733	8,360	381,352

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、当該定期借地契約に基づく土地賃料を受領しています。

(注3) 「大江戸温泉物語 きのさき」は、2022年11月30日付で、当該物件の共有持分30%を譲渡しており、その後、2023年2月28日付で、当該物件の共有持分70%を譲渡しています。

(注4) 減価償却費等は有形固定資産の減価償却・借地権の償却・固定資産除却損の合計額です。

(h) 個別投資不動産等の運営実績

以下に記載の情報は、賃借人による運営実績を記載しています。

大江戸温泉物語 レオマリゾート

運営実績 (ホテルレオマの森)													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	51.2%	63.7%	80.8%	61.0%	61.7%	81.7%	80.7%	50.8%	61.5%	82.0%	70.6%	68.7%	67.9%
ADR(円)	25,338	39,163	54,403	28,599	28,587	28,869	35,801	35,768	27,814	37,478	32,075	36,089	34,848
RevPAR(円)	12,973	24,946	43,957	17,445	17,638	23,585	28,891	18,170	17,105	30,731	22,644	24,793	23,661
売上高(百万円)	127	221	388	153	165	216	252	159	142	280	207	233	2,550

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
入場者数(人)	38,162	48,142	95,689	32,723	41,702	46,669	63,021	31,138	27,435	42,329	38,474	54,233	559,717
売上高(百万円)	130	209	391	133	168	181	233	120	94	186	176	237	2,263

(注) 「入場者数」とは、当該期間中に「ニューレオマワールド」を利用した延べ人数をいいます。

大江戸温泉物語 伊勢志摩

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	82.7%	74.9%	78.8%	84.2%	78.2%	89.6%	91.3%	78.7%	85.3%	93.1%	67.3%	74.0%	81.5%
ADR(円)	27,096	34,066	47,413	30,780	31,441	31,428	35,723	33,303	31,317	40,065	35,008	36,444	34,553
RevPAR(円)	22,408	25,515	37,361	25,916	24,586	28,159	32,615	26,209	26,713	37,300	23,560	26,968	28,160
売上高(百万円)	64	74	107	73	74	83	97	77	72	111	66	79	981

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	56.0%	63.4%	76.4%	73.5%	69.6%	83.6%	81.6%	75.9%	84.9%	88.8%	69.2%	76.6%	74.9%
ADR(円)	24,924	32,243	47,936	27,709	29,513	30,741	37,338	34,482	30,913	34,525	30,305	34,105	33,225
RevPAR(円)	13,957	20,442	36,623	20,366	20,541	25,699	30,467	26,171	26,245	30,658	20,971	26,124	24,885
売上高(百万円)	51	75	131	72	76	93	112	96	89	115	75	96	1,087

(注) 保有資産ではない駿河亭を含めた運営実績を記載しています。

大江戸温泉物語 あたみ

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	80.0%	73.3%	83.6%	86.8%	78.9%	87.0%	84.7%	85.4%	90.1%	97.0%	76.2%	80.7%	83.6%
ADR(円)	26,156	34,088	48,806	29,175	30,274	30,911	36,515	33,960	31,594	34,141	33,174	36,792	33,867
RevPAR(円)	20,924	24,986	40,801	25,323	23,886	26,892	30,928	29,001	28,466	33,116	25,278	29,691	28,312
売上高(百万円)	54	65	106	64	64	71	82	77	69	88	65	78	889

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	58.9%	64.1%	87.7%	70.1%	64.4%	91.0%	84.3%	62.5%	83.7%	97.8%	53.0%	71.8%	74.1%
ADR(円)	24,318	38,966	55,528	26,645	27,149	27,394	30,580	31,709	26,487	29,675	29,094	32,180	32,082
RevPAR(円)	14,323	24,977	48,698	18,678	17,483	24,928	25,778	19,818	22,169	29,022	15,419	23,105	23,772
売上高(百万円)	30	53	102	39	38	53	56	42	44	63	32	49	606

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	55.5%	69.0%	83.8%	71.3%	77.2%	87.4%	75.4%	59.3%	64.0%	83.6%	76.8%	76.7%	73.4%
ADR(円)	22,882	32,189	42,172	25,867	24,880	26,049	29,341	25,187	23,219	29,407	25,407	27,281	28,205
RevPAR(円)	12,699	22,210	35,340	18,443	19,207	22,766	22,123	14,935	14,860	24,584	19,512	20,924	20,702
売上高(百万円)	40	71	114	58	64	74	73	49	45	81	62	69	806

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	80.4%	77.8%	79.6%	81.2%	78.9%	83.7%	85.7%	76.2%	85.6%	94.2%	87.1%	86.4%	83.0%
ADR(円)	29,383	31,195	42,203	30,258	33,022	34,262	36,792	33,405	29,413	34,660	33,231	36,594	33,781
RevPAR(円)	23,623	24,269	33,593	24,569	26,054	28,677	31,530	25,454	25,177	32,649	28,944	31,617	28,038
売上高(百万円)	33	34	46	33	37	39	44	35	31	45	38	43	463

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	72.9%	75.2%	84.2%	82.3%	74.3%	83.5%	88.6%	85.3%	88.2%	93.2%	84.9%	85.8%	83.2%
ADR(円)	25,147	28,833	38,920	26,144	25,555	26,386	31,651	29,883	27,728	30,206	30,133	33,010	29,627
RevPAR(円)	18,332	21,682	32,770	21,516	18,987	22,032	28,042	25,490	24,456	28,151	25,582	28,322	24,649
売上高(百万円)	29	35	51	34	33	36	45	42	38	48	40	47	482

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	42.4%	31.8%	42.0%	41.5%	58.0%	76.7%	73.0%	54.2%	58.8%	71.8%	50.7%	51.1%	54.3%
ADR(円)	24,621	26,945	30,756	26,489	25,639	24,651	27,731	28,816	25,035	26,902	26,282	29,310	26,856
RevPAR(円)	10,439	8,568	12,917	10,992	14,870	18,907	20,243	15,618	14,720	19,315	13,324	14,977	14,582
売上高(百万円)	41	34	51	42	60	75	81	62	54	79	52	59	695

(注) 保有資産ではない別館を含めた運営実績を記載しています。

鬼怒川観光ホテル

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	64.9%	67.7%	91.8%	80.3%	74.8%	89.1%	74.7%	54.5%	70.8%	88.5%	78.4%	79.8%	76.3%
ADR(円)	24,372	28,107	37,871	28,375	32,523	31,082	32,974	32,910	25,876	33,517	29,517	33,187	31,161
RevPAR(円)	15,817	19,028	34,765	22,785	24,327	27,694	24,631	17,935	18,320	29,662	23,141	26,483	23,775
売上高(百万円)	92	113	204	131	147	165	149	107	101	180	135	158	1,688

大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	71.6%	73.3%	83.5%	81.0%	75.6%	85.3%	86.3%	69.1%	83.6%	-	-	-	78.8%
ADR(円)	27,372	33,915	48,277	31,528	30,698	34,702	36,556	36,601	31,645	-	-	-	34,813
RevPAR(円)	19,598	24,859	40,311	25,537	23,207	29,600	31,547	25,291	26,455	-	-	-	27,432
売上高(百万円)	69	89	140	88	86	108	115	92	89	-	-	-	879

(注) 「大江戸温泉物語 きのさき」は、2022年11月30日付で、当該物件の共有持分30%を譲渡しており、その後、2023年2月28日付で、当該物件の共有持分70%を譲渡しています。

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2022年							2023年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	80.7%	66.4%	80.3%	85.3%	86.4%	85.4%	74.7%	52.8%	70.0%	84.3%	74.2%	71.0%	75.9%
ADR(円)	25,084	27,469	33,919	25,263	27,008	26,767	28,567	27,723	23,641	25,150	29,353	32,135	27,666
RevPAR(円)	20,242	18,239	27,236	21,549	23,334	22,859	21,339	14,637	16,548	21,201	21,779	22,815	20,998
売上高(百万円)	80	75	110	85	99	94	88	60	62	90	87	92	1,027

(注1) 過去1年間の実績を記載しています。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注3) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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4) 「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)合計で除した値について、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「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、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

(注6) 「売上高」とは、賃借人が旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいい、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2023年5月31日現在保有する資産に関し、2023年5月31日現在計画している第15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
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 6月 至 2023年 7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 9月 至 2023年 10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 9月 至 2023年 10月	18	—	—
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	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2023年5月31日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計138百万円です。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	モスク棟防水工事	自 2023年 3月 至 2023年 4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 2022年11月 至 2022年12月	14
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	GHP更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	11
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	温水ヒータ更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	11
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	屋上防水更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	11