

大江戸温泉リート投資法人

自 2018年12月1日 至 2019年5月31日

東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号

証券コード：3472

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

第六期 資産運用報告





余暇活用の未来と可能性

これからの時代に求められる 余暇活用とは？

私たち大江戸温泉リートは、人々の豊かで充実した時間消費、余暇活用のための施設を投資対象としています。その中でも、古くから日本人が愛してきた「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する施設を重点投資対象とするユニークな存在です。さまざまなサービスにはエンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられます。資産運用報告ではこうしたサービスの一部や、余暇活用の在り方を毎回特集としてご紹介していきます。特集第二弾となる本書では、これからの時代に求められる余暇活用とは何か、余暇活用の未来と可能性についてお伝えします。

私たちは地域の活性化と温泉文化の大衆化に貢献します。

目次

特集：余暇活用の未来と可能性
 これからの時代に求められる余暇活用とは？1
 ・Special Talk2
 ・Column
 余暇活用のマーケット事情7
 大江戸温泉リートの特徴8
 トップメッセージ10
 決算ハイライト12
 ポートフォリオハイライト13
 ポートフォリオ一覧14
 資産運用報告22
 貸借対照表38
 損益計算書40
 投資主資本等変動計算書41
 注記表42
 金銭の分配に係る計算51
 監査報告書52
 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)53
 投資法人および資産運用会社の概要55
 投資主インフォメーション56
 大江戸施設めぐり60

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

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

大江戸温泉リートの投資対象



Special Talk

一橋大学大学院の岡本准教授をお訪ねし、緑豊かなキャンパスで本投資法人の今西と対談を行いました。スポーツや祭り、観光などの文化現象研究が専門の岡本准教授は、ヨゼフ・ピーパーの余暇論に現代にも通じるエッセンスがあると指摘。古典的な概念から、これからの余暇活用についてまで、斬新な視点でダイナミックに語り合いました。

今西 文則

Fuminori Imanishi

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

岡本 純也

Junya Okamoto

一橋大学大学院 経営管理研究科 経営管理専攻准教授。スポーツ産業論や身体文化論、スポーツ・ツーリズムなどを専門とする。興行化や観光化によって文化や伝統的スポーツがどのように変化するかを研究してきたが、最近ではスポーツイベントや祭りによる地域活性化を研究し、沖縄の民俗舞踊「エイサー」などの調査も進めている。

1 そもそも余暇とは？ 古典から余暇を俯瞰してみると

今西 本日はありがとうございます。岡本先生は一橋大学でどのような講義や研究をされているのですか。

岡本 講義では「現代社会とスポーツ」「スポーツ・ビジネス論」「観光経営論」などを担当しています。スポーツや祭り、観光などの文化現象が社会の中でどのような意味を持つのかという問いが大きな研究テーマです。そのような研究上の視点から、今西さんがなぜ温泉や旅館という日本のライフスタイルや文化に着目しているのか、とても興味があります。

今西 余暇活用というテーマは、まさに先生のご専門の分野ですね。私は、以前は商業施設のリートを手がけていました。経済成長によってモノが満たされた後の近年は、誘致するテナントが物販業からサービス業へ移ってきていて、モノ消費の頭打ち感を強く感じました。その中で健康や美容、リラクゼーションに可能性を感じ始めた折に、大江戸温泉リゾートに出会ったのです。温泉は1200~1300年前から湯治場として親しまれ、江戸時代には銭湯がコミュニティの場として発展してきました。大江戸温泉物語グループの施設に来られるお客様に話を聞くと、温泉は一つの要素ではあるけれど、本質的な目的はお友達や家族とコミュニケーションを楽しむことなんです。人それぞれの楽しみを提供するサービスとして、これは面白いと思いました。

岡本 この対談に臨むにあたり、今一度、「余暇とは文化の基礎である」と説くヨゼフ・ピーパー*の著書『余暇と祝祭』(1988年 講談社)を復習してきたのですが、あらためて読み返してみると現代だからこそ学べるものが多くあり、今西さんのビジネスにも大いに関連する示唆をたくさん感じました。

今西 それは興味深いですね。どのような考察なのですか。

岡本 中核的な主張は、「人が成長する場として余暇が非常に重要である」ということです。その根拠としてピーパーは、ギリシャ語で余暇を「スコレー」、すなわち英語のSchool、ドイツ語のSchuleの語源となっていることを示しました。どちらも「学校」と訳されますが、余暇とは「知識を獲得し、人格を磨く場であった」ということが強調されています。そして、余暇の中で最も重要なのは、神(超越的存在)との対話を通して自己を見つめ、人生について深く考える「観想(コンテンプラチオ)」であると説いています。「観想」という概念はなかなか理解が難しいのですが、大切な仲間や家族と語ったり、共にお祝いすることなど、自分の本来の姿を見つめ直したり、人生において本当に大切な時間を過ごすことだと解釈できるでしょう。また、ピーパーはそれと対立する「怠惰」を紹介しています。「怠惰」というと、私たちは仕事をせずに

怠けている状態と思いがちですが、そうではなく、人として大切な時間が取れないことこそ怠惰であると説くわけですね。そのような視点で現在の我々の生活を捉えようと、朝起きてから寝るまでスマートフォンが常に側にあり、いつでも仕事の情報が入ったりSNSでのコミュニケーションをしなければならず、自分のことを見つめたり、家族と語り合うことを忘れがち(=怠惰)になっていることに気づきます。だからこそ、現在の我々は温泉に入ることを探求しているのではないかとも思うのです。温泉にはスマートフォンは持ち込めませんから、日常の情報や人間関係との接続は一時的に遮断され、親しい仲間や家族と大切な時間を共に過ごすことに集中できます。これはまさに、コンテンプラチオの状況が自然な形でつくり出されているのではないのでしょうか。

今西 大江戸温泉物語グループの施設では、アクティブシニアの皆様が実際に楽しそうにご家族やお仲間と交流されています。その状態がコンテンプラチオ(観想)なのですね。

岡本 そうです。現在の人々は、常時接続の時代だからこそ、接続から外れたいという欲求を強く持っているのだと思います。大江戸温泉物語グループの施設には、現代人が抱えるそのような本質的な欲求を自然に満たすことができる仕掛けが組み込まれているのではないのでしょうか。

*ヨゼフ・ピーパー
1904年生まれ。ドイツのトマス主義哲学者でありカトリック思想家。著書に『余暇と祝祭』のほか、『アカデミックとはどういうことか』『信仰について』『哲学するとはどういうことか』など多数ある。

2

余暇活用は、遮断と共感の醸成がポイントに

今西 大変面白い視点ですね。人として大切な時間を確保することが余暇という考え方はよく理解できます。以前の商業施設関連ではシネコン企画が盛んだったのですが、ビデオやテレビで楽しむ映画と映画館で楽し

む映画の違いをよく議論していました。そこで得られた結論は、映画館の魅力は多数の人との共感性でした。

岡本 リアルな空間での人との深いつながりが求められているのでし

ょう。それを自然に「仕組み化」し、人々の本質部分にあるニーズを満たすことが、これからの余暇活用ビジネスではないでしょうか。例えば、東京ディズニーランドは鏡や自動販売機などの設置場所に配慮するなどして、「日常」を感じさせないように巧みにつくられた空間です。よそ見をさせず、夢から覚めないように自然な形で大切な人と過ごすことに集中させる仕組みになっています。

今西 ゴールデンウィークは10連休でしたが、中にはこんなに長く休んでもすることがないから早く会社に行きたいと言う人も少なくありませんでした。

それでは人生を損していると思うのですが…。

これがピーパーの言う「怠惰」ですよ。年齢に関係なく、面白いことに興味津々でいてほしいですね。その意味でも、東京ディズニーランドの空間提供は凄いと感じます。注意散漫な状況の常時接続を遮断する。そのうえで上質なサービスを提供するという仕組みは、とても大切だと思います。

岡本 余暇開発をする会社は、新しいライフスタイルを提案していく役割を担っていると感じています。そこで重要になってくるのが、「スクレー=学校」という原点への注目です。人が周囲の人々との深い交流の中で総合的に成長する場を提供することですね。

今西 なるほど。場の提供という意味では都市でも郊外でも、あるいはリゾート地でも、さまざまな施設形態で、多彩なメニューやサービスを組み合わせ提供することで、新たな楽しみ方を創造し、自然に人々を常時接続の状態から解放する場にすることができますね。いろいろな仕掛けができる可能性がありそうです。



3

外国人観光客から学び、新たな余暇の提案へ

今西 私たちは大江戸温泉物語グループがスポンサーのリートですが、今後はスポンサー以外が運営する施設にも積極的に投資していきたいと考えています。折しも今、インバウンドが増加する中で、日本の文化に触れたいという体験型アクティビティが人気です。そこで国内外のお客様の余暇活用をサポートする施設をターゲットに投資していきたいと考えているところです。よく訪日外客数が年間3,000万人を突破したがホテルの客室数が足りていないといった議論を耳にしますが、私は量的な問題よりもクオリティにこそ課題があると考えています。

岡本 やはり、外国人観光客がどのような欲求を持っているのかをうまく把握することは大切だと思います。彼らの感覚に着目することによって日本人にとって新たな余暇の発見にもつながるでしょう。彼らは日本で経験したことを驚きや喜びの感覚を伴う言葉で周囲に伝達し、それに共感した人たちが日本に来る。日本人の知らない、この国でのよりよい余暇の過ごし方を感覚のフィルターで教えてください。

今西 実際に富士山では、日本人が行かないような場所が外国人の人気スポットになり、そこからの景色が

SNSで拡散されていたりします。外国からの観光客が違和感なく日本人の旅行者の中に溶け込むためには、昔からの日本人の楽しみ方を提案し共有することが大切だと考えているのですが、一方で訪日外国人の発見や楽しみ方も文化の融合という視点で見据えていかなければいけないと考えようになりました。

岡本 そうですね。日本人が気づかないようなことがあるならば、学ぶべきであるし、日本人に対しても余暇の過ごし方を提案できるようになるでしょう。その際に、単なるブームであるのか、人間の本質から生じるものであるのかをしっかりと見極める必要

があります。そうすると長期的に意味のある提案となると考えます。

今西 私たちの投資は不動産なので、今年よければいいというものではありません。やはり人々の人生において意味のある場を提供できているかという



視点から価値を見極めることによって、10年20年先にその施設が成り立っているのかを判断すべきですね。



4

コンテンプラチオ(観想)を意識すれば 余暇活用の可能性が広がる

今西 余暇活用では、スポーツも重要な要素になり得ると考えるのですが、娯楽としての温泉卓球から、オリンピックやプロスポーツまで幅がかなり広いですね。

岡本 スポーツの楽しみ方は実に多彩です。「するスポーツ」「観るスポーツ」もあれば、最近では電子ゲームもeスポーツと呼ばれるようになっていきます。スポーツを素材にした余暇活用を考えるうえでは、コンテンプラチオを最大限に引き出すことに主眼を置くのが良いのではないのでしょうか。例えば、温泉卓球も「交流」を重視するならば、ラケットやボールを大きくするといったルール工夫によってより効果を高めることができるかもしれません。

今西 私としては、スポーツとは何かという根本的なことでよく迷うのですが。

岡本 我々がすぐに思い描くスポーツは、基本的には「近代スポーツ」ですが、ルールが成文化されているとい

う条件が重要になります。歴史的には遊びや祭りからスポーツは生み出されてきましたが、それらとスポーツの明確な違いは成文化されたルールとそのルールを管理する組織があるかどうかです。つまり、ルールを決めさえすれば、どんな行為もスポーツになるのです。卑近な例で説明すると、例えば洗濯物をたたむという行為も、何枚をどのような形でたたむのかというルールを決めれば世界的なスポーツになる可能性は皆無ではありません。基本的には、身体運動であること、自己または他者と競う競技であること、そして主体的に楽しめることの3つの要素があればスポーツになります。さらに、ここにコンテンプラチオの要素を入れると、より余暇活用として活きるものが見えてくると思います。

今西 私たちはまだ、スポーツ施設には投資していませんが、先生の定義の3要素+コンテンプラチオという捉え方はスッと入ってきますね。

岡本 余暇活用という視点を重視するならば、単純に楽しく交流ができれば良いということではなく、人間としての成長につながるかどうか、やはりポイントだと思います。

今西 本日はとても楽しい対談でした。私たちは不動産に投資するわけですから、中長期的にバリューのある投資をすることを使命だと認識しています。人生において大切な時間を過ごし、忘れられない思い出を創出できる施設に投資していくことが大切だと再認識できました。

岡本 コンテンプラチオは本来、経済効率性や生産性とはまったく相反するものであるからこそ、そこに価値がある概念でもあるわけです。何も生産しない時間の中で、人が人らしくいられる空間や時間をつくることを重視し、そのための投資をしていただけるとよりよい社会の実現につながると思います。



Column

余暇活用

のマーケット事情

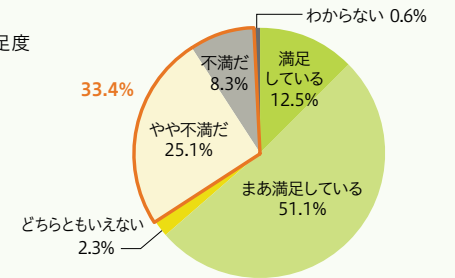


1 日本人の約1/3は余暇生活に不満!?

平成の30年間で日本人の意識や消費行動は大きく変化しました。かつての仕事中心の意識から、仕事だけではなく余暇も同じくらい重要と捉え、精神的な充足や幸せを求めるようになりました。しかしながら現状を見ると、内閣府の調査(図1)では、日本人の33.4%、約1/3は余暇

生活に不満をいだいており、理想の余暇時間を過ごせていないことがわかります。モノ消費からコト消費へのシフト、またライフスタイルが多様化した現代において、人々が充実した余暇時間を過ごせるようなサービスの提供はまだまだ発展途上であるといえます。

図1 現在の生活の各面での満足度
—レジャー・余暇生活—



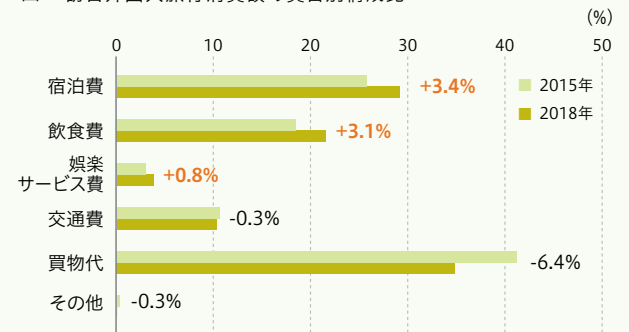
※出典：内閣府「国民生活に関する世論調査」(2018年度6月調査)

2 インバウンド消費は「買物」から「コト消費」へ

それでは、年々盛り上がりを見せているインバウンドはどうでしょうか。日本政府観光局の発表によると、2018年の訪日外客数は3,119万人、インバウンド消費も4.5兆円と過去最高を突破しました。一方で、その消費の中身には変化が見られます。訪日外国人消費動向調査(図2)からわかるように、ここ数年で買物代の構成比が減少し、宿泊や飲食、娯楽サービスといったコト消費が増えているのです。こうした高まり続ける需要に応える仕組みを供給側が的確に提供できれば、インバウンドにおけるコト消費はもっと急速に伸びていくのではないのでしょうか。このように日本人の余暇満足度、そしてインバ

ウンドのトレンドから見ても、余暇活用のためのインフラや新たな施設、サービスの提供が求められており、この分野への投資は成長ポテンシャルが高いといえそうです。

図2 訪日外国人旅行消費額の費目別構成比



※出典：日本政府観光局(JNTO)「訪日外国人消費動向調査」(2015年、2018年)を基に
大江戸温泉アセットマネジメント株式会社が作成



大江戸温泉リゾートの特徴

1 ユニークな投資対象

投資対象は余暇活用型施設

大江戸温泉リゾートの投資対象



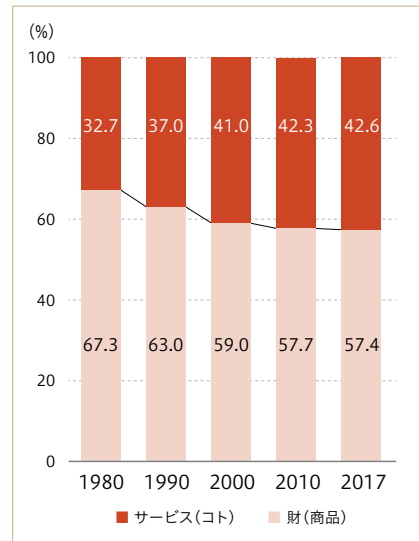
大江戸温泉リゾートの投資対象は、人々の豊かで充実した余暇活用に定める施設です。中でも「温泉・温浴」は、古くから余暇の過ごし方に組み込まれてきた「文化」であり、その「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としています。さまざまなサービスには、エンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられ、ワクワクするような「コト消費」を満たすためのメニューを構成しています。

そうした「コト消費」を提供する施設には、一つの施設の中に複数のサービスが設置されている例や、特に都市部などにおいてはそれぞれのサービスが単独で施設化されている例もあり、それらすべてが大江戸温泉リゾートの幅広い投資ユニバースを形成します。

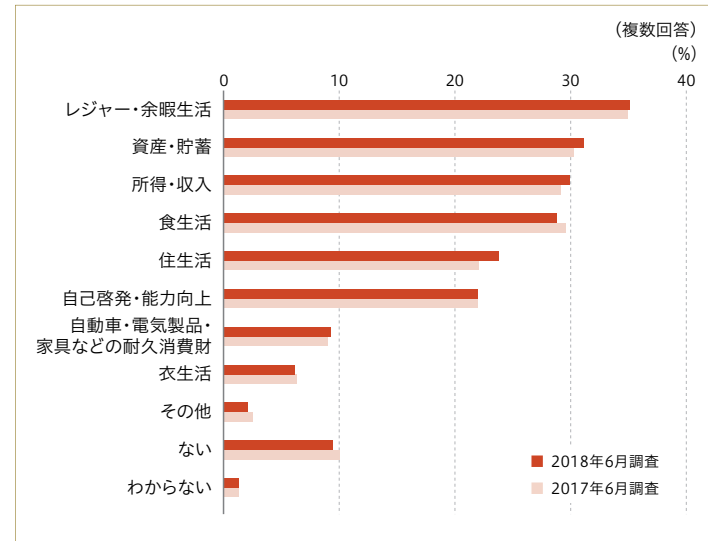
コト消費、体験型消費のマーケットが拡大

成熟した消費社会である日本はもとより、近年では日本を訪れる海外からのお客様も含めて、「モノからコトへ」、つまり「体験型」の消費を通じて充実した時間消費や余暇活用を求める潮流があります。2018年6月の内閣府世論調査では、今後の生活において力を入れたいことの1位が「レジャー・余暇生活」となるなど、楽しみや人々とのふれあい、癒し・リラクゼーション、その時しかできない体験といった余暇活用に対する関心が高まっています。

コト消費の推移



今後の生活の力点



※出典：(左図)消費者庁「平成29年度 消費者政策の実施の状況」を基に大江戸温泉アセットマネジメント株式会社が作成
(右図)内閣府「国民生活に関する世論調査」(2018年6月調査)

2 新たなニーズに応える温泉・温浴関連施設が軸

特徴
1

男性客中心から女性客中心へ

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



特徴
2

非日常から日常の延長にあるものへ

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



特徴
3

「温泉を楽しむ」から温泉を含めた「体験を楽しむ」へ

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



顧客から支持される独自の「大江戸モデル」

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

POINT
1

お客様目線のサービス

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

POINT
2

効率的なオペレーション

食材や備品の集中購買方式の採用、きめ細かな原価管理、効率的なスタッフの配置など、施設運営の合理化・効率化を実現

POINT
3

集客を最大化するマーケティング

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

高品質なサービス

お手頃な価格設定



トップメッセージ



第6期の当期純利益は 予想を若干上回る着地

第6期を振り返りますと、一部の物件の変動賃料が予想を上回ったことで営業収益は計画より若干上振れ、NOIも予想に対して微増となりました。販管費については、IR関連費用の効率的な運用などを通じて全体としてのコントロールが利いたと考えています。これらの結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,390円と予想を若干上回ることができました。また、バランスシートにおいても、LTV^{*1}は着実に低下してきています。

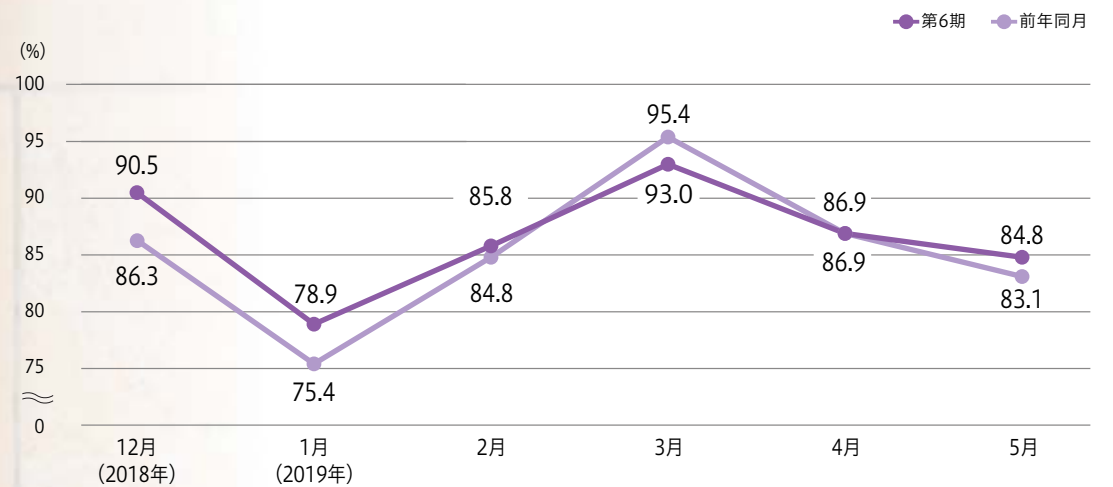
具体的なテナント業績については、ポートフォリオの最大物件である「大江戸温泉物語 レオマリゾート」のホテル部分(ホテルレオマの森)が好調で、客室稼働率は90%を超え、RevPAR^{*2}も前年比で8.6%のプラスとなりました。加えて、「伊東ホテルニュー岡部」「大江戸温泉物語 あたみ」「大江戸温泉物語 伊香保」および「大江戸温泉物語 君津の森」も95%を超える客室稼働率で推移しました。その一方、「大江戸温泉物語 あわら」「大江戸温泉物語 かもしか荘」「大江戸温泉

物語 幸雲閣」「鬼怒川観光ホテル」および「大江戸温泉物語 東山グランドホテル」は、前年同月と比較して改善している物件はあるものの、客室稼働率が80%弱と相対的には弱含んだ結果となりました。団体客の比率が比較的高い「鬼怒川観光ホテル」および「大江戸温泉物語 東山グランドホテル」については、対策として個人客の集客強化策を実施していると聞いています。また、「大江戸温泉物語 幸雲閣」については、テナントによる販売促進や直行バス便の導入など、さまざまな対策を講じてきましたが、エリア全体の集客力という地域要因も影響しており、改善に少し時間を要している状況です。これらの物件への若干の不透明感はまだありますが、テナントの業績に連動する変動賃料が賃料収入全体に占める割合は7%程度であり、ポートフォリオ全体では安定した高い稼働率を維持していることから、第7期および第8期においても分配金は2,300円台を確保できるものと予想しています。

^{*1} LTV(Loan To Value)は、借入金比率を示す指標で、総資産額に対する借入金残高の比率をいいます。

^{*2} RevPAR(Revenue Per Available Room)とは、1日当たり販売可能客室数当たりの宿泊売上高合計のことで、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をいいます。

客室稼働率 月次推移 (第6期および前年同月)



スポンサー以外からの物件取得に向けた 活動で、ポートフォリオの多様化へ

外部成長のためのスポンサー以外からの物件取得活動については、本投資法人が投資対象とするカテゴリーの物件売買動向は比較的活発で案件数も多く、大いに注力しています。また、インバウンドを含めたホテル需要は今後も将来性が高いことから、都市部においては東京だけでなく、大阪や京都などの関西圏、福岡などを中心にホテル建設が続いています。本投資法人は、従来から余暇活用型施設に特化しつつ投資対象の間口を広げていく計画ですが、数多く入手する案件情報の中でも、当面はインバウンド対応も含めた都市部のホテルやホステルなどの中小規模の宿泊施設を中心に取り組んでいきたいと考えています。すでに優先交渉権を獲得した物件も数件あり、今後も増やすことができると考えています。現在、最適な資金調達に向けて候補物件を用意すべく、ブリッジファンドなどの取り組みも含め具体的に進展させているところです。このほかにも、スポーツクラブが入っている都市部の複合ビ

ルなどの案件もあります。

また、スポンサーの潜在的パイプラインも依然として拡大しています。スポンサーの財務戦略上の事情や、本投資法人の資金調達の機会との関係から、ここしばらくは物件取得のタイミングを調整していますが、中長期的にはスポンサー物件の継続的な取得が本投資法人の外部成長の重要な柱になることは変わりません。今後も、外部成長によるポートフォリオの拡大と多様化に向けて精力的に取り組み、本投資法人のバリューを向上させていく所存です。投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

大江戸温泉リート投資法人 執行役員
大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

今西文則



決算ハイライト

本投資法人の第6期の平均客室稼働率は86.7%と高稼働で安定推移しています。また、当期末のポートフォリオ全体の含み益は40.1億円となり、その結果、当期の業績は以下のとおりとなりました。今後も引き続き、中長期的に安定した分配金を確保できるよう、日々の運営に努めていきます。

	第6期 (2019年5月期) 実績	第7期 (2019年11月期) 予想	第8期 (2020年5月期) 予想
営業収益	1,434百万円	1,433百万円	1,436百万円
営業利益	699百万円	691百万円	682百万円
経常利益	560百万円	558百万円	548百万円
当期純利益	559百万円	557百万円	547百万円
1口当たり分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	2,390円 (12円)	2,380円 (12円)	2,337円 (12円)

(注) 各数値については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。

分配金について

本投資法人は、2019年7月19日開催の役員会において、第6期(2019年5月期)の分配金に関し、通常の「利益分配金」として1口当たり2,378円、「一時差異等調整引当額」として1口当たり12円をお支払いすることを決議し、2019年8月15日より分配金のお支払いを開始させていただきます。

今回の分配金のうち、上記「一時差異等調整引当額」は「利益超過分配金」に該当しますが、税務上の「資本の払戻し」に該当するものではなく、あくまで「一時差異等調整引当額」は税務上の「利益分配金」と同じ配当所得扱いとなりますので、上記1口当たり「利益分配金」2,378円と1口当たり「一時差異等調整引当額」12円を合わせた2,390円全額が税務上の配当所得になります。

ご不明な点につきましては、最寄りの税務署または税理士などにご確認ください。



ポートフォリオハイライト

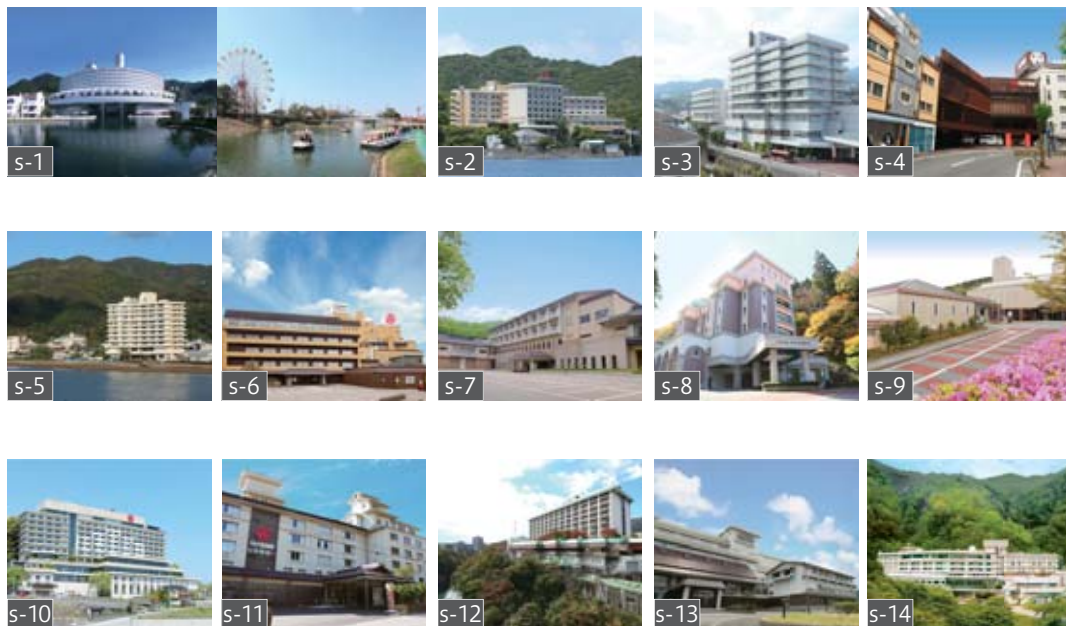
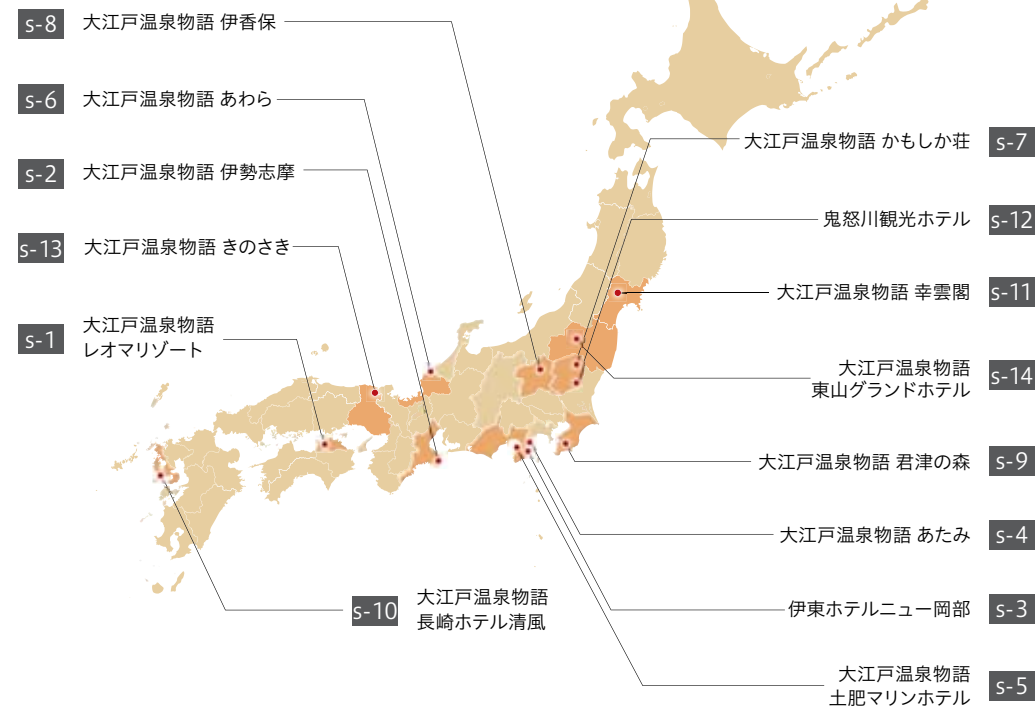
(2019年5月31日現在)





ポートフォリオ一覧

ポートフォリオマップ (2019年5月31日現在)



s-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

中国・四国圏で最大級、西日本でも有数のテーマパークを併設する、豊かな自然環境に囲まれた温泉・温浴関連施設

本施設はホテルレオマの森、ニューレオマワールドの2つのエリアで構成されています。周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋など観光スポットが数多くあるため、当該施設とあわせて周遊観光を楽しむこともできます。また、ホテルレオマの森は瀬戸内海を見下ろす高台にあり、客室から周辺市街地および瀬戸内海・讃岐富士(飯野山)の景観を望めます。ニューレオマワールドのパークエリアでは、複数のアトラクションやイベントなどが充実しています。アジアの遺跡建造物が再現されたオリエンタルトリップエリアでは、夜になると3Dプロジェクションマッピングがモスク内で行われています。



客室数

241室

取得価格

10,379百万円

第6期 平均客室稼働率

90.4%

所在地

香川県丸亀市

s-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩

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

主に中部・近畿圏からのシニア層グループや、3世代の家族連れを中心に利用されている本施設は、伊勢神宮やリアス式海岸を含む「伊勢志摩エリア」と呼ばれる一大観光地に立地しています。客室や大浴場、レストランなどから海を一望できるほか、施設内のダイニング会場では、伊勢志摩の海の幸をふんだんに取り入れたバイキング料理を楽しめます。温泉施設としては、日の出が望める大浴場および露天風呂を備えています。また、栈橋にはクルーズ船が係留され、英虞湾クルーズのオプションを提供するなど、ほかの施設との差別化を図っています。



客室数

83室

取得価格

3,656百万円

第6期 平均客室稼働率

94.6%

所在地

三重県志摩市

s-3 伊東ホテルニュー岡部

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

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



客室数	取得価格	第6期 平均客室稼働率	所在地
73 [*] 室	2,657百万円	95.9 [*] %	静岡県伊東市

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

s-4 大江戸温泉物語 あたみ

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

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



客室数	取得価格	第6期 平均客室稼働率	所在地
76室	2,997百万円	98.9%	静岡県熱海市

s-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

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

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



客室数	取得価格	第6期 平均客室稼働率	所在地
64室	1,910百万円	91.6%	静岡県伊豆市

s-6 大江戸温泉物語 あわら

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

あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る地域で、全国的に有名な東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港などが近く、1884年に開湯した「芦原温泉」を中心に観光業が盛んです。本施設はその「芦原温泉」に位置しています。館内には大衆演劇場「あわら座」を備え、月替わりで大衆演劇を開催することで熱心なリピーターに支持されており、日帰り利用やランチビジネスにつなげています。ダイニング会場では、北陸の海の幸をふんだんに使用した豪華なバイキング料理が楽しめます。温泉施設としては、大浴場と男女それぞれ2つの露天風呂を備えています。



客室数	取得価格	第6期 平均客室稼働率	所在地
95室	1,901百万円	77.8%	福井県あわら市

s-7 大江戸温泉物語 かもしか荘

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

「塩原温泉郷」は、開湯より約1200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。本施設は、「塩原温泉郷」の中心部からやや離れた山林の中に位置し、当初は県の保養施設として利用されており、重厚感ある造りとなっています。また、周辺には牧場、スキーや紅葉も楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があり、館名さながらに野生のかもしかが時折敷地内に迷い込んでくるなど、豊かな自然環境に恵まれています。ダイニング会場では、地元ならではの食材を用いた料理長自慢の料理を味わうことができます。温泉施設としては、大浴場と屋上露天風呂を備えています。



客室数

60室

取得価格

1,222百万円

第6期 平均客室稼働率

76.8%

所在地

栃木県那須塩原市

s-8 大江戸温泉物語 伊香保

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

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



客室数

40室

取得価格

1,299百万円

第6期 平均客室稼働率

96.1%

所在地

群馬県渋川市

s-9 大江戸温泉物語 君津の森

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

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



客室数

41室

取得価格

819百万円

第6期 平均客室稼働率

96.1%

所在地

千葉県君津市

s-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

長崎市街地を一望できる夜景の名所「稲佐山」に位置する温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「稲佐山」は、夜景の名所として知られ、一般社団法人夜景観光コンベンション・ビューローからも、モナコ、香港とならび、世界新三大夜景として認定されています。本施設は、全客室から長崎の絶景をご覧いただけるとともに、最上階に新設した露天風呂「展望の湯」ではその大パノラマを満喫できます。また、自然豊かな稲佐山中腹に立地しながら、JR長崎駅までは車で約10分。周辺には長崎平和公園や旧グラバー住宅などがあり、世界遺産を含めた歴史的な観光地へも好アクセスです。



客室数

100室

取得価格

1,637百万円

第6期 平均客室稼働率

91.4%

所在地

長崎県長崎市

s-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

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

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



客室数

98^{*}室

取得価格

1,040百万円

第6期 平均客室稼働率

77.1^{*}%

所在地

宮城県大崎市

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

s-12 鬼怒川観光ホテル

東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置する温泉・温浴関連施設

日光市(栃木県)は、国内外で知名度のある日光東照宮や中禅寺湖などがあり、中でも「鬼怒川温泉」は、東京の奥座敷として発展してきた温泉地です。本施設は、人気の日光・鬼怒川エリアに位置する自然浴と温泉とリラックスをテーマにした癒しの宿で、広々とした10種類のお風呂をご用意。女性のためのお肌にやさしいハーブ風呂やアロマ風呂を楽しめるほか、岩盤浴と露天風呂のある2つの貸切風呂はファミリー連れにも喜ばれています。そのほか、幅広いお客様に向けて、さまざまなタイプの宴会場や会議場なども備えています。



客室数

172室

取得価格

3,870百万円

第6期 平均客室稼働率

76.3%

所在地

栃木県日光市

s-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯1300年の歴史を誇る「城崎温泉」の北東部に位置する温泉・温浴関連施設

開湯1300年の歴史を持つ「城崎温泉」は、日本でも有数の温泉地で、7つの外湯が点在しており、本施設が提供する「城崎湯めぐりパス」と種類豊富な色浴衣などで、外湯めぐりが楽しめます。また、開放感あふれる大浴場に加え、半露天風呂の「げんぶの湯」と、露天風呂の「くるひの湯」の2種類を備えるほか、多彩なメニューやライブキッチンなど、舌だけではなく、目にもおいしいバイキングでお客様をもてなします。さらに、JR城崎温泉駅から徒歩10分強という好立地にあるため、鳥取砂丘や竹田城など周辺の観光名所へのアクセスも抜群です。



客室数

103室

取得価格

2,084百万円

第6期 平均客室稼働率

92.9%

所在地

兵庫県豊岡市

s-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

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

奥羽三楽郷の一つに数えられる「東山温泉」は、竹久夢二や与謝野晶子などの文豪に愛された湯の町です。自然景観に恵まれた本施設では、湯量が豊富な露天風呂から、東山の豊かな自然を眺めながら森林浴を楽しめるとともに、源泉かけ流し露天風呂つき客室も好評を博しています。夜には西川流名取による日本舞踊ショーを毎晩楽しめるほか、夏季には「会津磐梯山」の盆踊りを楽しく体験できるイベントも開催しています。さらに、本施設内には居酒屋やカラオケルームもご用意しており、温泉・お食事のあともお楽しみいただけます。



客室数

123室

取得価格

1,230百万円

第6期 平均客室稼働率

75.2%

所在地

福島県会津若松市

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
営業収益	百万円	1,021	1,032	1,442	1,450	1,434
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,021	1,032	1,442	1,450	1,434
営業費用	百万円	473	513	708	735	735
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	318	355	522	541	548
営業利益	百万円	547	519	734	714	699
経常利益	百万円	446	421	571	578	560
当期純利益	百万円	445	420	570	577	559
総資産額	百万円	29,440	29,208	39,875	39,106	38,782
(対前期比)	%	△4.2	△0.8	36.5	△1.9	△0.8
純資産額	百万円	16,197	16,171	21,220	21,224	21,204
(対前期比)	%	2.4	△0.2	31.2	0.0	△0.1
有利子負債額	百万円	11,735	11,624	16,807	15,991	15,754
出資総額(注4)	百万円	15,752	15,752	20,653	20,653	20,653
発行済投資口の総口数	口	176,200	176,200	235,347	235,347	235,347
1口当たり純資産額	円	91,925	91,777	90,166	90,185	90,097
1口当たり当期純利益(注5)	円	2,526	2,384	2,427	2,454	2,377
分配総額	百万円	446	421	573	580	562
1口当たり分配金	円	2,533	2,392	2,435	2,466	2,390
(うち1口当たり利益分配金)	円	2,526	2,385	2,423	2,454	2,378
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	7	7	12	12	12
総資産経常利益率(注6)	%	1.5	1.4	1.7	1.5	1.4
(年換算値)	%	3.0	2.9	3.3	2.9	2.9
自己資本利益率(注6)	%	2.8	2.6	3.1	2.7	2.6
(年換算値)	%	5.6	5.2	6.1	5.4	5.3
期末自己資本比率(注6)	%	55.0	55.4	53.2	54.3	54.7
(対前期増減)	%	3.5	0.3	△2.1	1.1	0.4
配当性向(注6)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	182	183	182	183	182
期末投資物件数	件	9	9	14	14	14
減価償却費	百万円	263	267	414	421	427
資本的支出額	百万円	90	95	141	206	184
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	百万円	967	944	1,334	1,330	1,314
FFO(Funds from Operation)(注6)	百万円	708	687	984	999	987
1口当たりFFO(注6)	円	4,022	3,903	4,185	4,247	4,195
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注6)	%	39.9	39.8	42.2	40.9	40.6

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注5) 第4期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(234,960口)で除することにより算定しています。
(注6) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \}}{\text{総資産額}} \times 100$
自己資本利益率	$\frac{\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \}}{\text{自己資本額}} \times 100$
期末自己資本比率	$\frac{\text{期末純資産額}}{\text{期末総資産額}} \times 100$
配当性向	$\frac{\text{1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まません)} \div \text{1口当たり当期純利益} \times 100}{\text{1口当たり当期純利益}}$ なお、第4期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています(小数第1位未満を切り捨てています)。 $\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まません)} \div \text{当期純利益} \times 100}{\text{1口当たり当期純利益}}$
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	$\frac{\text{FFO}}{\text{発行済投資口の総口数}}$
期末総資産有利子負債比率(LTV)	$\frac{\text{(借入金残高} + \text{投資法人債発行残高)} \div \text{総資産額}}{\text{総資産額}} \times 100$

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

大江戸温泉リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」とスポンサーである「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針に、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。第4期期初には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、2017年12月4日に温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,705百万円)、また当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

(注1)「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力が高いと考えられる事業ノウハウをいいます。
(注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下、「スポンサー」といいます。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する子会社をいいます。本資産運用会社を含みます。以下同じです。
(注3)「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。)及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。)及びアミューズメントパークその他のレジャー施設(これらの複合用途を含みます。)等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。
(注4)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買取代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、2019年1～3月期の国内総生産(GDP)が2次速報ベースで物価変動の影響を除いた実質(季節調整値)で前期(昨年10～12月期)より0.6%プラスとなり、年率換算では2.2%となりました。しかし輸入が落ち込んだ結果、外需が計算上成長率を押し上げた面が強く、実態は見かけほど良くないとの見方もあり、本投資法人が落穂する個人消費は前期比0.1%減と今後も注視する必要があります。また、中国に対する制裁関税実施や中国通信機器大手に対する米国製品輸出の事実上の禁止措置等、米中貿易摩擦の先行きに対する警戒感が強まり景気の先行きについては不透明な状況が続いています。

一方、温泉利用状況については、環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、2013年度以降2017年度まで、宿泊施設数及び年度延宿泊利用人員については安定して推移しており、温泉に対する需要は中長期にわたり安定的に確保されています。

このような環境の中、本投資法人においては、当期末時点で保有する温泉・温浴関連施設14物件(取得価格の合計36,705百万円)の当期末現在における賃貸借の稼働率(注1)はマスターリース契約により100.0%を維持しています。また、当期における保有する14施設の客室稼働率(注2)は個別の施設において増減はあるものの、86.7%と前年同期間の実績を上回り安定的な高い水準で推移しました。また、ADR(注3)、RevPAR(注4)及び売上高の当期実績も全て前年同期間の実績を上回りました。

この背景には、テナントである大江戸温泉物語グループの運営能力に加えて、前述の環境省自然環境局「温泉利用状況」の推移からも推測できるように、消費動向が短期的に変化しがちななかで温泉に対する需要は比較的安定的に確保されているという背景があるものと本投資法人は考えています。

当期のテナント業績については、保有する14物件全体では、概ね安定した売上実績を残したものの、個別の施設における売上原価や経費も加味した利益面においては、本投資法人の当初の想定とは差異が生じた部分もありました。

また、最大物件である大江戸温泉物語 レオマリゾート及び伊東ホテルニュー岡部のRevPARの改善が顕著である一方、団体客の集客に苦戦した鬼怒川観光ホテル及びエリア全体の入れ込みが相対的に低下し苦戦した大江戸温泉物語 幸雲閣については、テナントである大江戸温泉物語グループと集客等の改善案を引き続き検討していきます。

上記の結果、全体としての変動賃料は前期比△1.0%とほぼ横這いとなりました。本投資法人としては、引き続きテナント業績につき施設ごとの状況をモニタリングし、各施設の競合環境やマーケット動向、テナントの販売・運営方針等にも留意して、コミュニケーションを継続していきます。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,392百万円となりました。前期末(2018年11月期)に取得した鑑定評価額との比較では、2019年6月1日より固定賃料の引き下げを決定している大江戸温泉物語 レオマリゾートについては評価額が減少した一方で、同時に固定賃料引き上げを決定している鬼怒川観光ホテル、大江戸温泉物語 きのさき、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風については評価額が上昇したこともあり、保有施設14物件全体としては310百万円の増加となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注5)については、当該14物件の減価償却による帳簿価額の低下もあり、含み益が4,013百万円となりました。

また、当期においては、新たな施設の取得は行っておりませんが、オペレーター兼テナントでもある大江戸温泉物語グループとのスポンサーサポート契約に基づく協働により、保有物件の状況及び特性等を考慮した修繕及び資本的支出に関する計画を策定し、必要な修繕・資本的支出を実施しました(賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています。)

(注1)「稼働率」とは、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいいます。
(注2)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
 $\text{客室稼働率} = \frac{\text{対象期間中の販売客室数} \div \text{対象期間中の販売可能客室数} \times 100}{\text{}}$
(注3)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。
(注4)「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値です。
(注5)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
 $\text{含み損益} = \text{保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計} - \text{貸借対照表計上額の合計 (建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。)}$

③ 資金調達概要

当期においては、2019年5月31日を返済期日とする長期借入金7,053百万円及び450百万円（注）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長期借入により6,676百万円、株式会社三井住友銀行から短期借入により350百万円の資金調達を行いました。また、手元資金により2019年1月末日及び4月末日に各々93百万円の約定返済を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は15,754百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は40.6%となっています。
 （注）詳細は2016年9月1日及び2018年5月28日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,434百万円、営業利益699百万円、経常利益560百万円、当期純利益559百万円となりました。
 当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,378円としました。
 これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を12円としました。
 この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,390円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金12円）としました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（2019年5月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自2016年12月1日 至2017年5月31日	自2017年6月1日 至2017年11月30日	自2017年12月1日 至2018年5月31日	自2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日
最高（円）	93,000	92,500	91,000	88,200	88,500
最低（円）	78,500	85,400	84,100	84,100	75,500

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016年8月31日です。

(4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、2,390円としました。
 利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,378円としました。
 また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人計算規則第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自2016年12月1日 至2017年5月31日	自2017年6月1日 至2017年11月30日	自2017年12月1日 至2018年5月31日	自2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日
当期末処分利益総額	(千円) 445,238	420,330	570,366	577,741	559,716
利益留保額	(千円) 157	93	120	199	61
金銭の分配金総額	(千円) 446,314	421,470	573,069	580,365	562,479
(1口当たり分配金)	(円) 2,533	2,392	2,435	2,466	2,390
うち利益分配金総額	(千円) 445,081	420,237	570,245	577,541	559,655
(1口当たり利益分配金)	(円) 2,526	2,385	2,423	2,454	2,378
うち出資払戻総額	(千円) 1,233	1,233	2,824	2,824	2,824
(1口当たり出資払戻額)	(円) 7	7	12	12	12
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 1,233	1,233	2,824	2,824	2,824
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) 7	7	12	12	12
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) -	-	-	-	-

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 想定される将来動向

次期以降の我が国の経済状況については、米中貿易摩擦の行方、米国金利の動向など国際経済・金融情勢等の影響を引き続き注視していく必要があります。

また、内需については、2019年10月に予定される消費税率引き上げの影響や、引き続き増加と思われるインバウンド需要の動向等に留意が必要です。

このような環境の中、本投資法人の重点投資対象である温泉・温浴関連施設を含め、投資対象である余暇活用型施設（注1）は、今後増加が期待される「コト消費」（注2）や「体験型消費」（注3）に立脚していることから、今後もワーク・ライフ・バランスへの配慮や働き方改革などの動きもあり日本人の余暇時間の増加の余地は大きく、需要は高まっていくものと本投資法人は考えています。

また、観光立国政策の進捗に伴う外国人観光客の増加に加え、インバウンド需要に占める「体験型消費」のウエートも更に強まっていくものと考えています。

そうしたなか、本投資法人の保有施設におけるテナント業績については、施設毎の差異はあるものの、全体としては比較的安定した推移を期待できるものと考えています。

(注1) 「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「愉しみ」、「コミュニケーション」、「癒しとリラクゼーション」、「健康と知的な充実」など、現代人が求める余暇活用と充実した時間の過ごし方を提供する施設をいいます。以下同じです。
 (注2) 「コト消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。
 (注3) 「体験型消費」とは、経験・体験そのものを目的とした消費活動をいいます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、引き続き後継者不足問題や施設老朽化による競争力低下等の理由から、廃業に踏み切る旅館やホテルも多いことに加え、設備改良、競争力強化のための投資や新規出店資金のニーズを賄うことを目的とするなど、売却案件は多く、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も継続して多く見られます。

大江戸温泉物語グループの2018年4月から2019年3月までの1年間の温泉・温浴関連施設の取得実績は、2018年4月に「大江戸温泉物語 ホテル木曾路」（長野県木曾郡）、2018年10月に「T O Y A 志摩」（三重県鳥羽市）、2019年3月に「大江戸温泉物語 天草ホテル亀屋」（熊本県上天草市）の合計3施設となっていますが、今後も継続的な取得が見込まれるものと本投資法人は考えています（注）。

本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有運営する大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得する方針です。

(注) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

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

本投資法人は、投資法人規約に定める範囲内（注1）で、温泉・温浴関連施設に代表される、消費者に楽しく豊かな余暇の過ごし方を提供する幅広い余暇活用型施設を投資対象としています。本資産運用会社独自のネットワークの活用により、都市部立地のホテルや、増加するインバウンド需要をターゲットにした宿泊施設、新規に開発、建築される施設なども含め、こうした余暇活用型施設に関する多くの売却情報が持ち込まれ、潜在的売主へのアプローチも寄与して投資検討案件は年々増加しています。また、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保の事例も積み上がりつつあります（注2）。

本投資法人は、これらの施策によりスポンサー拠出物件を中心とする現状のポートフォリオバランスを補完し、より投資エリアやテナントの分散と余暇活用型施設における多様性を高めうる新規取得により、外部成長を果たすべく、継続して検討していきます。

（注1）本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設、並びにこれらの複合施設です。

（注2）本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

b. 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

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

なお、本投資法人は、2019年1月31日付で、2019年6月1日を効力発生日として、大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさき（以下「本4物件」といいます。）について、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティ（以下、個別に又は総称して「賃借人」といいます。）との間でそれぞれ締結している停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約」といいます。）に定める固定賃料（注3）について、賃料総額を維持しつつ個別賃料の増減額改定（以下「本改定」といいます。）を行うとともに本4物件のうち大江戸温泉物語 レオマリゾート、鬼怒川観光ホテルの2物件について原契約に定める変動賃料（注4）計算方法の一部変更（以下「本変更」といいます。）を行っています。

その結果、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、賃借人がテーマパーク部分に保有する遊技機や各種設備等の更新費用の負担が大きいため、変動賃料部分の固定化期間（2017年6月1日から2019年5月末まで）が終了すると同時に、2019年6月1日以降の固定賃料が引き下げられました。その結果、賃借人の賃料負担が軽減されることとなり、将来にわたる賃料収入の安定化が促進されることになると考えています。今後は施設競争力向上に資する各種バリューアップのための施策を賃借人と協議していきます。

一方、GOPに対する賃料負担率がポートフォリオ平均と比較して低い大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきの3物件については、2019年6月1日以降それぞれの固定賃料が増額されましたが、当該賃料負担率は適正範囲内に留まると考えています。

本投資法人は、本改定及び本変更により、保有する施設ごとの賃料負担率の平準化を図れたこと、並びに賃料収入全体に占める大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料割合が低下することによるポートフォリオの分散の促進により、将来的なキャッシュ・フローの安定性が向上したと考えています。

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

（注1）「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）各保有資産に係る賃貸借契約においては、かかる賃料体系が採用されていますが、本投資法人が今後取得する施設に係る賃貸借契約において、同様の賃料体系が採用されることを保証するものではありません。

（注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。

（注4）「変動賃料」とは、各施設に関する直近1年間（毎年12月からの6か月間については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を「修正後GOP計算期間」といいます。）における各施設の修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の係数を乗じた額となります（年額。月額はその12分の1）。以下同じです。大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2017年6月1日から2019年5月末までは変動賃料部分の固定化を実施しているため、2019年5月に終了する6か月間は31百万円となり、2019年6月以降は上記の算出方法により算出される金額となります。

ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX（注1）

本投資法人は、高稼働を背景にバリューアップ・ポテンシャル（注2）を有する保有物件に対しては、客室数増加を目的として増改築等の積極的なCAPEXを仕掛け、保有資産のオペレーターが本来獲得すべき潜在的な収入増加を図ることや、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、施設競争力の強化に資する露天風呂等の増設や改修、食事会場の増床や顧客動線改善等のオペレーション改善につながる様々な施策、各種集客イベント等の各種施策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

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

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

c. 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務基盤の維持を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としていますが、資金余力の確保に留意しつつ、当面は40%程度を目安とし、巡航ベースでのLTVは保守的な水準を維持していくようコントロールしていく方針です。デット・ファイナンスについては、資産規模の拡大に伴う必要資金の調達を確保すべく、既存の借入先との良好な関係を維持しつつ、資金調達先や資金調達手段の多様化を図ります。また、ポートフォリオの規模拡大とリスク分散の進展によりリスクプレミアムの低下を図り、金融コストの低減を目指します。またリファイナンスリスクを低減するため、有利子負債の返済期限の分散・平準化を図ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第2期 (2017年5月31日)	第3期 (2017年11月30日)	第4期 (2018年5月31日)	第5期 (2018年11月30日)	第6期 (2019年5月31日)
発行可能投資口総口数 (□)	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 (□)	176,200	176,200	235,347	235,347	235,347
出資総額 (注) (百万円)	15,752	15,752	20,653	20,653	20,653
投資主数 (人)	12,912	13,336	18,263	19,341	19,447

（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

2019年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (□)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	23,683	10.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	22,298	9.47
大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.92
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,257	3.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,065	2.15
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	2,462	1.04
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,841	0.78
J Pモルガン証券株式会社	1,766	0.75
DEUTSCHE BANK AG LONDON 610	1,303	0.55
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,200	0.50
合計	77,121	32.76

（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

2019年5月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

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

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年5月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

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

2019年5月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第5期 2018年11月30日現在		第6期 2019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	10,967	28.0	10,900	28.1
		四国	10,444	26.7	10,387	26.8
		関東	7,178	18.4	7,125	18.4
		東北	2,316	5.9	2,286	5.9
		近畿	2,159	5.5	2,147	5.5
		北陸	1,914	4.9	1,898	4.9
		九州	1,653	4.2	1,633	4.2
不動産 合計			36,633	93.7	36,378	93.8
預金・その他の資産			2,472	6.3	2,403	6.2
資産総額計			39,106	100.0	38,782	100.0

- (注1) 地域等は都道府県を北海道・東北・関東・甲信越・東海・北陸・近畿・四国・九州に区分し、それぞれのエリアに所在する施設を集計しています。
- (注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。
- (注3) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

2019年5月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	10,387	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	100.0	30.6	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,492	9,782.37	9,782.37	100.0	8.3	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,661	10,211.46	10,211.46	100.0	6.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたま	2,889	8,469.22	8,469.22	100.0	7.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,856	6,125.84	6,125.84	100.0	4.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,898	14,132.27	14,132.27	100.0	5.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘	1,203	5,947.80	5,947.80	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,298	5,177.18	5,177.18	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	841	8,660.20	8,660.20	100.0	2.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,633	11,114.69	11,114.69	100.0	4.7	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	1,033	10,843.89	10,843.89	100.0	3.1	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,782	22,402.38	22,402.38	100.0	10.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 きのさき	2,147	10,602.89 (注6)	10,602.89 (注6)	100.0	6.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,252	16,602.03	16,602.03	100.0	4.7	温泉・温浴 関連施設
合計	36,378	203,968.27	203,968.27	100.0	100.0	-

- (注1) 「期末帳簿価額」は貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 「賃貸可能面積」は2019年5月31日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「賃貸面積」は2019年5月31日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2019年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡）に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティ）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期における各物件の不動産賃貸収益の全物件に係る合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。
- (注5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。
- (注6) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

(3) 不動産等組入資産明細

2019年5月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産			
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,492	3,840
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,661	2,820
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,889	3,220
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	不動産	6,125.84	1,856	2,030
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,898	2,000
大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県那須塩原市	不動産	5,947.80	1,203	1,270
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,298	1,380
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	841	862
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	不動産	11,114.69	1,633	2,570 (注3)
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	1,033	1,220
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,782	6,140 (注3)
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	不動産	10,602.89 (注2)	2,147	2,650 (注3)
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	1,252	1,480
合計	-	-	203,968.27	36,378	40,392

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2019年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、当該期末算定価額は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

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

(注3) 大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきについて、2019年6月1日を効力発生日とした資料改定を行うことについて2019年1月31日付で賃借人との間で賃貸借契約の変更契約を締結しており、上記期末算定価額は資料改定を反映した算定額となっています。

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5期 (2018年6月1日～2018年11月30日)				第6期 (2018年12月1日～2019年5月31日)			
	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	441	30.4	1	100.0	439	30.6
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	119	8.2	1	100.0	119	8.3
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	90	6.3	1	100.0	91	6.4
大江戸温泉物語 あたま	1	100.0	105	7.3	1	100.0	105	7.4
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	62	4.3	1	100.0	62	4.4
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	79	5.5	1	100.0	78	5.5
大江戸温泉物語 かもしか荘	1	100.0	46	3.2	1	100.0	46	3.2
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	46	3.2	1	100.0	45	3.2
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	32	2.2	1	100.0	32	2.3
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1	100.0	68	4.7	1	100.0	67	4.7
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	51	3.6	1	100.0	44	3.1
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	150	10.4	1	100.0	147	10.3
大江戸温泉物語 きのさき	1	100.0	84	5.8	1	100.0	85	6.0
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	68	4.7	1	100.0	67	4.7
合計	2	100.0	1,450	100.0	2	100.0	1,434	100.0

(注) 「テナント総数」は、本投資法人を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、「テナント総数」の合計は、各物件で共通するテナントについては名寄せを行い算出しています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

2019年5月31日現在、該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

2019年5月31日現在、該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2019年5月31日現在、該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

2019年5月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外にその他の特定資産の組入れはありません。

(8) 国及び地域ごとの資産保有状況

2019年5月31日現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2019年5月31日現在保有する資産に関し、2019年5月31日現在計画している第7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	屋上防水工事	自 2019年5月 至 2019年6月	18	-	-
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	レストラン空調更新工事	自 2019年6月 至 2019年7月	18	-	-
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	受変電設備更新工事	自 2019年6月 至 2019年7月	11	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2019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184百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	ガス給湯器転換工事	自 2018年11月 至 2018年12月	33
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給水給湯配管更新工事	自 2019年2月 至 2019年3月	19
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	給水配管更新工事	自 2019年1月 至 2019年2月	17
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年4月	10
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	レストラン空調機 更新工事	自 2019年3月 至 2019年4月	10

(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2期		第3期		第4期		第5期		第6期	
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
当期首積立金残高	(百万円)	62	62	62	94	94				
当期積立額	(百万円)	-	-	32	-	-				
当期積立金取崩額	(百万円)	-	-	-	-	-				
次期繰越額	(百万円)	62	62	94	94	94				

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第5期		第6期	
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
資産運用報酬 (注)		129,310		126,075
資産保管手数料		1,778		1,751
一般事務委託手数料		16,917		17,233
役員報酬		3,600		3,600
その他費用		42,209		39,245
合計		193,816		187,905

(注) 「資産運用報酬」については、上記とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価又は売却損益に算入する「取得報酬」及び「譲渡報酬」がありますが、第5期及び第6期にはいずれも発生していません。

(2) 借入状況

2019年5月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	-	350,000	0.408	2020年5月29日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	小計		-	350,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	1,389,496	-	0.718	2019年5月31日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		1,147,554	-					
	三井住友信託銀行株式会社		1,530,072	-					
	株式会社三重銀行		956,295	-					
	株式会社伊予銀行		478,147	-					
	株式会社福岡銀行		478,147	-					
	野村信託銀行株式会社	478,147	-						
	株式会社親和銀行	286,888	-						
	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	37,987	1,845,535	0.869	2020年5月29日	(注6)	(注5)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		19,480	946,428					
	三井住友信託銀行株式会社		7,792	378,571					
	株式会社三重銀行		9,740	473,214					
	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	11,000	11,000	1.319	2023年5月31日	(注7)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年12月4日	43,090	43,090	0.719	2020年11月30日	(注8)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行		15,500	15,500					
	野村信託銀行株式会社		7,750	7,750					
	株式会社福岡銀行		3,100	3,100					
	株式会社親和銀行		3,100	3,100					
	株式会社三重銀行		15,492	15,492					
	株式会社栃木銀行	15,492	15,492						
株式会社富山第一銀行	15,492	15,492							
富国生命保険相互会社	15,492	15,492							
株式会社高知銀行	9,295	9,295							
株式会社福岡銀行	3,098	3,098							
株式会社親和銀行	3,098	3,098							
株式会社三井住友銀行	2018年5月31日	400,000	-	0.412	2019年5月31日	(注10)	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	-	11,788	0.714	2022年5月31日	(注11)	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		-	15,539						
オリックス銀行株式会社		-	10,628						
株式会社三重銀行		-	9,712						
株式会社東和銀行		-	5,130						
株式会社伊予銀行		-	4,856						
野村信託銀行株式会社		-	4,853						
株式会社福岡銀行		-	3,078						
株式会社親和銀行		-	2,913						

(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	2019年 5月31日	-	11,788	0.864	2023年 5月31日	(注11)	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	15,539					
	オリックス銀行株式会社		-	10,628					
	株式会社三重銀行		-	9,712					
	株式会社東和銀行		-	5,130					
	株式会社伊予銀行		-	4,856					
	野村信託銀行株式会社		-	4,853					
	株式会社福岡銀行		-	3,078					
	株式会社親和銀行		-	2,913					
	小計		7,380,750	3,941,750					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	1,826,542	-	0.869	2020年 5月29日	(注6)	(注5)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		936,688	-					
	三井住友信託銀行株式会社		374,675	-					
	株式会社三重銀行		468,344	-					
	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	464,250	458,750	1.319	2023年 5月31日	(注7)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 12月4日	1,303,820	1,282,275	0.719	2020年 11月30日	(注8)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行		469,000	461,250					
	野村信託銀行株式会社		234,500	230,625					
	株式会社福岡銀行		93,800	92,250					
	株式会社親和銀行		93,800	92,250					
	株式会社三重銀行	2017年 12月4日	469,016	461,270	0.869	2021年 11月30日	(注9)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行		469,016	461,270					
	株式会社富山第一銀行		469,016	461,270					
	富国生命保険相互会社		469,016	461,270					
	株式会社高知銀行		281,409	276,762					
	株式会社福岡銀行		93,803	92,254					
	株式会社親和銀行		93,803	92,254					
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	-	562,695	0.714	2022年 5月31日	(注11)	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	741,726					
	オリックス銀行株式会社		-	507,321					
	株式会社三重銀行		-	463,579					
	株式会社東和銀行		-	244,869					
	株式会社伊予銀行		-	231,789					
	野村信託銀行株式会社		-	231,646					
	株式会社福岡銀行		-	146,921					
	株式会社親和銀行		-	139,073					
	株式会社三井住友銀行		2019年 5月31日	-					
	三井住友信託銀行株式会社	-		741,726					
オリックス銀行株式会社	-	507,321							
株式会社三重銀行	-	463,579							
株式会社東和銀行	-	244,869							
株式会社伊予銀行	-	231,789							
野村信託銀行株式会社	-	231,646							
株式会社福岡銀行	-	146,921							
株式会社親和銀行	-	139,073							
小計	8,610,500	11,463,000							
借入金合計	15,991,250	15,754,750							

- (注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第4位を四捨五入して表示しています。
(注2) 2019年11月29日に10,000千円を返済し、残額を元本返済期日に返済します。
(注3) 使途は、借入金の返済資金です。
(注4) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ返済し、残額を元本返済日に返済しました。
(注5) 使途は、不動産の取得資金並びにこれらに関連する諸費用の支払いです。
(注6) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,750千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ返済し、残額を元本返済日に返済します。
(注7) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注8) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,135千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。

- (注9) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、19,365千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注10) 2018年11月30日に50,000千円を返済し、残額を元本返済期日に返済しました。
(注11) 初回を2019年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、17,125千円を各個別貸付人毎にそれぞれ返済し、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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入 (千円)
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	995,395
株式会社レオマユニティー	439,315
大江戸温泉物語株式会社	275
合計	1,434,986

③ 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (千円) (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (千円) (B)	
管理委託費	15,000	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	13,000	86.7%
		株式会社レオマユニティー	2,000	13.3%

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

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

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年11月30日)	当 期 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,220,373	2,001,208
前払費用	127,758	136,232
その他	6,332	66,727
流動資産合計	2,354,464	2,204,168
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,982,750	※2 26,145,944
減価償却累計額	△1,498,792	△1,926,166
建物 (純額)	24,483,958	24,219,777
構築物	1,259	10,979
減価償却累計額	△138	△508
構築物 (純額)	1,120	10,470
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△26	△44
機械及び装置 (純額)	573	555
工具、器具及び備品	2,620	2,620
減価償却累計額	△268	△487
工具、器具及び備品 (純額)	2,352	2,133
土地	11,988,130	11,988,130
有形固定資産合計	36,476,134	36,221,067
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	4,556	3,754
無形固定資産合計	162,358	161,556
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	12
長期前払費用	103,787	185,296
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	113,895	195,399
固定資産合計	36,752,388	36,578,023
資産合計	39,106,853	38,782,191

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年11月30日)	当 期 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	73,130	17,426
短期借入金	—	350,000
1年内返済予定の長期借入金	7,380,750	3,941,750
未払金	90,481	87,838
未払費用	10,546	7,508
未払法人税等	972	866
未払消費税等	82,313	15,234
前受金	258,696	259,137
その他	6,438	66,854
流動負債合計	7,903,329	4,746,616
固定負債		
長期借入金	8,610,500	11,463,000
預り敷金及び保証金	1,230,724	1,230,724
資産除去債務	137,354	137,754
固定負債合計	9,978,579	12,831,479
負債合計	17,881,908	17,578,095
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 △5,819	※1 △8,643
出資総額控除額合計	△5,819	△8,643
出資総額 (純額)	20,647,203	20,644,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	577,741	559,716
剰余金合計	577,741	559,716
投資主資本合計	21,224,944	21,204,095
純資産合計	※3 21,224,944	※3 21,204,095
負債純資産合計	39,106,853	38,782,191

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日		当 期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	
営業収益				
貸事業収入	※1	1,450,211	※1	1,434,986
営業収益合計		1,450,211		1,434,986
営業費用				
貸事業費用	※1、※2	541,878	※1、※2	548,074
資産運用報酬		129,310		126,075
資産保管手数料		1,778		1,751
一般事務委託手数料		16,917		17,233
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※2	42,209	※2	39,245
営業費用合計		735,695		735,980
営業利益		714,516		699,005
営業外収益				
受取利息		10		10
還付加算金		871		-
営業外収益合計		882		10
営業外費用				
支払利息		64,353		62,352
融資関連費用		72,451		75,774
その他		-		500
営業外費用合計		136,805		138,626
経常利益		578,593		560,389
特別利益				
補助金収入		-		11,250
特別利益合計		-		11,250
特別損失				
固定資産圧縮損		-		11,250
特別損失合計		-		11,250
税引前当期純利益		578,593		560,389
法人税、住民税及び事業税		973		867
法人税等調整額		△0		5
法人税等合計		972		873
当期純利益		577,620		559,516
前期繰越利益		120		199
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		577,741		559,716

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

前期 (ご参考) (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

	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 (△)			
当期首残高	20,653,023	△2,995	△2,995	20,650,027	570,366	570,366	21,220,394	21,220,394
当期変動額								
剰余金の配当					△570,245	△570,245	△570,245	△570,245
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					577,620	577,620	577,620	577,620
当期変動額合計	-	△2,824	△2,824	△2,824	7,374	7,374	4,550	4,550
当期末残高	※1 20,653,023	△5,819	△5,819	20,647,203	577,741	577,741	21,224,944	21,224,944

(単位：千円)

当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

	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 (△)			
当期首残高	20,653,023	△5,819	△5,819	20,647,203	577,741	577,741	21,224,944	21,224,944
当期変動額								
剰余金の配当					△577,541	△577,541	△577,541	△577,541
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					559,516	559,516	559,516	559,516
当期変動額合計	-	△2,824	△2,824	△2,824	△18,024	△18,024	△20,848	△20,848
当期末残高	※1 20,653,023	△8,643	△8,643	20,644,379	559,716	559,716	21,204,095	21,204,095

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

区分	前期（ご参考） 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

【表示方法の変更に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。	-

【貸借対照表に関する注記】

※1 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（2018年11月30日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	159,400	2,995	2,824	-	5,819	-

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（2019年5月31日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	159,400	5,819	2,824	-	8,643	-

2. 戻入れの具体的な方法

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

※2 国庫補助金等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（ご参考） （2018年11月30日）	当 期 （2019年5月31日）
建物附属設備	-	11,250

※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)		
	前期（ご参考） （2018年11月30日）	当 期 （2019年5月31日）
	50,000	50,000

【損益計算書に関する注記】

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)			
	前期（ご参考） 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	1,447,579		1,434,711
その他賃貸事業収入	2,631		275
不動産賃貸事業収益合計	1,450,211		1,434,986
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理委託費	15,000		15,000
損害保険料	7,138		7,042
減価償却費	421,997		427,980
公租公課	91,317		91,714
その他費用	6,425		6,337
不動産賃貸事業費用合計	541,878		548,074
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	908,332		886,911

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	421,997	427,980
その他営業費用		
無形固定資産	802	802

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (ご参考)	当期
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019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

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (ご参考)	当期
	(2018年11月30日)	(2019年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	12
資産除去債務	43,390	43,516
繰延税金資産小計	43,408	43,529
評価性引当額	△2,864	△3,793
繰延税金資産合計	40,544	39,736
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△40,526	△39,723
繰延税金負債合計	△40,526	△39,723
繰延税金資産の純額	17	12

(単位：千円)

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (ご参考)	当期
	(2018年11月30日)	(2019年5月31日)
法定実効税率 (調整)	31.51	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.60	△31.63
評価性引当額の増減	0.16	0.17
その他	0.10	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.16

(単位：%)

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期 (ご参考)	当期
自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,724

(注3) 金銭債権の決算日(2018年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,220,373

(注4) 借入金の決算日(2018年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

当期(自2018年12月1日至2019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、借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,001,208	2,001,208	-
資産合計	2,001,208	2,001,208	-
(2) 短期借入金	350,000	350,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,941,750	3,941,750	-
(4) 長期借入金	11,463,000	11,463,000	-
負債合計	15,754,750	15,754,750	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,230,724

(注3) 金銭債権の決算日(2019年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,001,208

(注4) 借入金の決算日(2019年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	350,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	3,941,750	-	-	-	-	-
長期借入金	-	2,384,110	5,509,515	3,569,375	-	-
合計	4,291,750	2,384,110	5,509,515	3,569,375	-	-

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(2018年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	136,955
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
時の経過による調整額	399
期末残高	137,354

当期（2019年5月31日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたみ、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		137,354
有形固定資産の取得に伴う増加額		-
時の経過による調整額		400
期末残高		137,754

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

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

			(単位：千円)
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
36,849,471	△215,534	36,633,936	40,082,000

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

なお、賃貸等不動産に関する2018年11月期（第5期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2018年12月1日 至 2019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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
36,633,936	△255,066	36,378,870	40,392,000

(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11物件の資本的支出（合計184,163千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計427,980千円）によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。
 (注4) 大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきについて、2019年6月1日を効力発生日とした賃料改定を行うことについて2019年1月31日付で賃借人と契約を締結しており、上記の当期末の時価は賃料改定を反映した算定額となっています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年5月期（第6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 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金 前受金	275 45
				不動産の賃借等	89	差入敷金及び保証金 前払費用	89 15
利害関係人等	株式会社レオマユニティ	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等	441,059	預り敷金及び保証金 前受金	375,275 79,073
				不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	367
利害関係人等	大江戸温泉物語グループ株式会社(注3)	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等	503,751	預り敷金及び保証金 前受金	-
				不動産管理委託報酬等	6,526	前払費用	-
利害関係人等	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社(注3)	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等	502,768	預り敷金及び保証金 前受金	855,173 179,577
				不動産管理委託報酬等	6,474	前払費用	2,386
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	長期借入金の返済	19,435	1年内返済予定の長期借入金 長期借入金	1,537,864 374,675
				支払利息	7,225	未払利息	1,216
				一般事務委託手数料	11,891	未払金	1,425

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注2) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。
 (注3) 2018年9月1日付で、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン及び大江戸温泉物語グループ株式会社の吸収合併により、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社が大江戸温泉物語グループ株式会社の賃貸借契約上の地位を承継しています。

当期（自 2018年12月1日 至 2019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 前受金	275 45
				不動産の賃借等	89	差入敷金及び保証金 前払費用	89 15
利害関係人等	株式会社レオマユニティ	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等	439,315	預り敷金及び保証金 前受金	375,275 68,269
				不動産管理委託報酬等	2,000	その他(注3) 前払費用	60,000 367
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	995,395	預り敷金及び保証金 前受金	855,173 190,821
				不動産管理委託報酬等	13,000	その他(注4) 前払費用	60,000 2,386
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	長期借入金の借入	1,514,532	1年内返済予定の長期借入金 長期借入金	409,650 1,483,453
				長期借入金の返済	1,533,968	-	-
				支払利息	7,103	未払利息	357
				融資手数料の支払	15,902	-	-
				一般事務委託手数料	12,108	未払金	1,453

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注2) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。
 (注3) その他は、流動資産（その他）に該当し、2019年6月1日を効力発生日とした賃料改定に伴う敷金の移動により生じたものです。
 (注4) その他は、流動負債（その他）に該当し、2019年6月1日を効力発生日とした賃料改定に伴う敷金の移動により生じたものです。

VI. 金銭の分配に係る計算書

【1口当たり情報に関する注記】

	前期（ご参考） 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
1口当たり純資産額	90,185円	90,097円
1口当たり当期純利益	2,454円	2,377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 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
当期純利益（千円）	577,620	559,516
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）	577,620	559,516
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 2018年6月1日 至 2018年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

【追加情報】

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

(単位：円)

項目	前期（ご参考） 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
I 当期末処分利益	577,741,085	559,716,337
II 利益超過分配金加算額	2,824,164	2,824,164
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	2,824,164
III 分配金の額	580,365,702	562,479,330
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,466)	(2,390)
うち利益分配金	577,541,538	559,655,166
(うち1口当たり利益分配金)	(2,454)	(2,378)
うち一時差異等調整引当額	2,824,164	2,824,164
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(12)	(12)
IV 次期繰越利益	199,547	61,171
分配金の額の算出方法	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,466円としております。利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,454円としました。また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税金不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,390円としております。利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,378円としました。また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税金不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年7月19日

大江戸温泉リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

鶴田 大介

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大田 英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の2018年12月1日から2019年5月31日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月 1 日 至 2019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	578,593	560,389
減価償却費	422,799	428,782
融資関連費用	72,451	75,774
受取利息	△10	△10
支払利息	64,353	62,352
補助金収入	－	△11,250
固定資産圧縮損	－	11,250
営業未払金の増減額（△は減少）	41,005	△41,847
未収消費税等の増減額（△は増加）	547,941	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	82,313	△67,079
前払費用の増減額（△は増加）	△15,873	3,361
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,125	△68,975
未払金の増減額（△は減少）	3,388	△2,643
前受金の増減額（△は減少）	△2,981	441
その他	399	422
小計	1,795,505	950,966
利息の受取額	10	10
利息の支払額	△65,863	△65,389
法人税等の支払額	△955	△973
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,728,695	884,614
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	△287,828	△ 198,020
補助金の受取額	－	11,250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△287,828	△186,770
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	－	350,000
長期借入れによる収入	－	6,576,106
短期借入金の返済による支出	△580,000	－
長期借入金の返済による支出	△236,500	△7,262,750
分配金の支払額	△573,069	△580,365
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,389,569	△917,009
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	51,297	△219,165
現金及び現金同等物の期首残高	843,851	895,148
現金及び現金同等物の期末残高	※1 895,148	※1 675,983

投資法人および資産運用会社の概要 (2019年5月31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 2018年 6月 1日 至 2018年 11月 30日	当期 自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

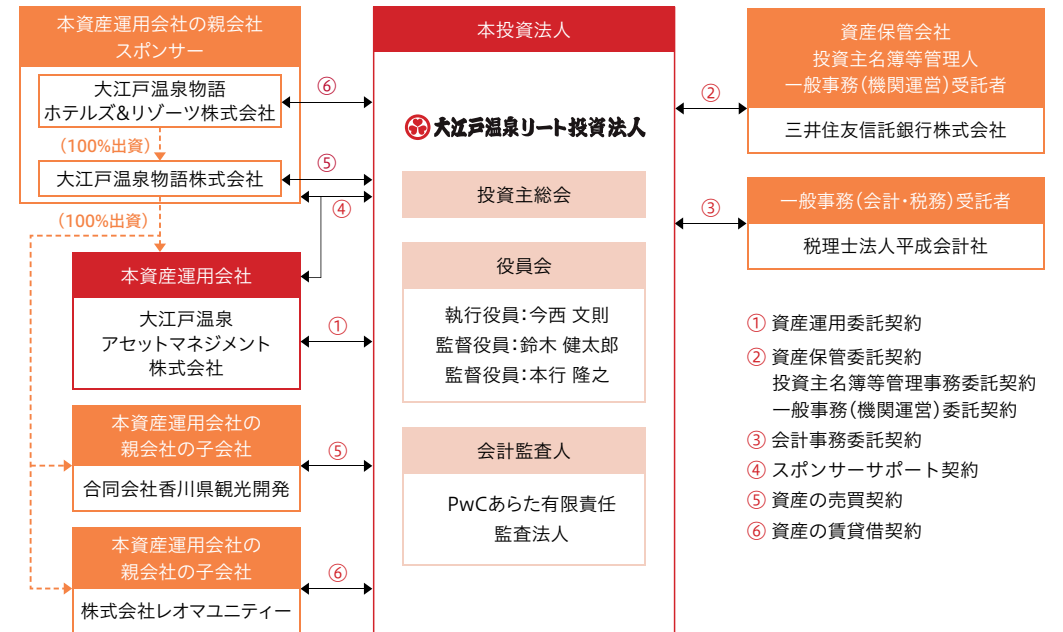
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2018年 6月 1日 至 2018年 11月 30日	当期 自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日
現金及び預金	2,220,373	2,001,208
使途制限付預金(注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	895,148	675,983

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

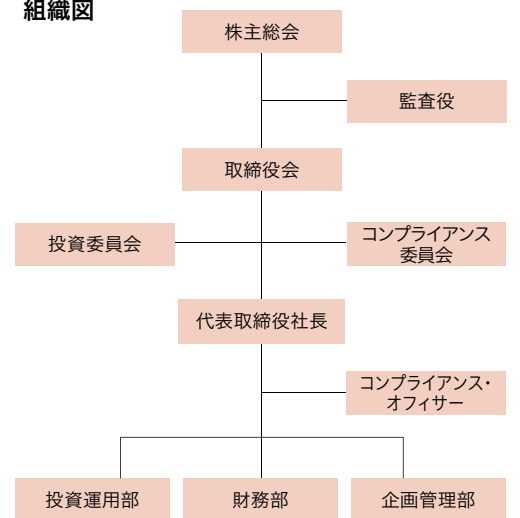
投資法人の仕組み



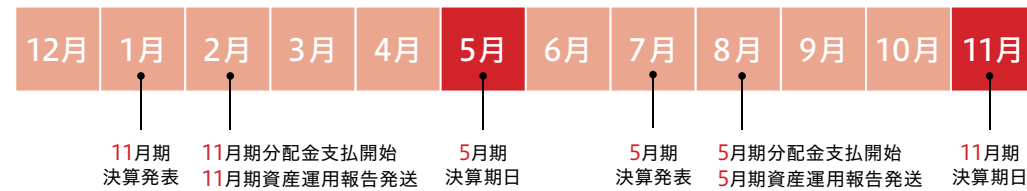
資産運用会社について

商号	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 (英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)
設立	2015年4月24日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
資本金	50百万円
株主	大江戸温泉物語株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 今西 文則 取締役 近藤 郁雄 取締役(非常勤) 古澤 周一 監査役(非常勤) 佐渡 功
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
お問い合わせ	03-6262-5200(代表)

組織図



スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

住所等の変更手続きについて

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

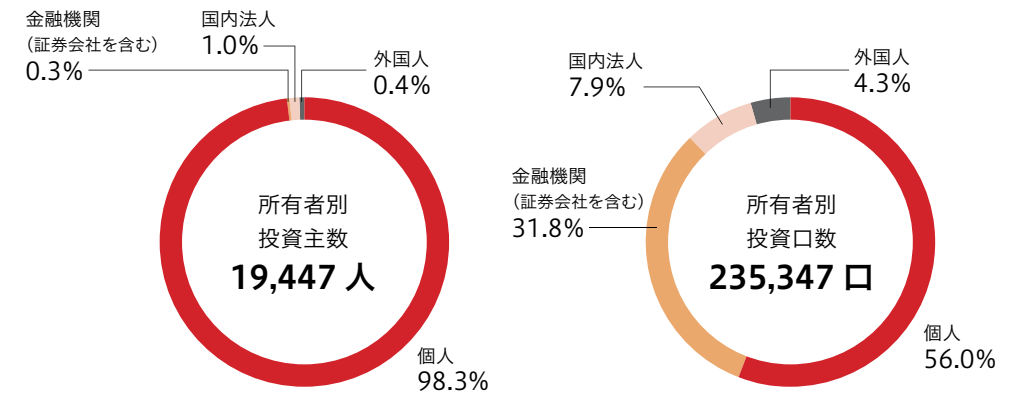
投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

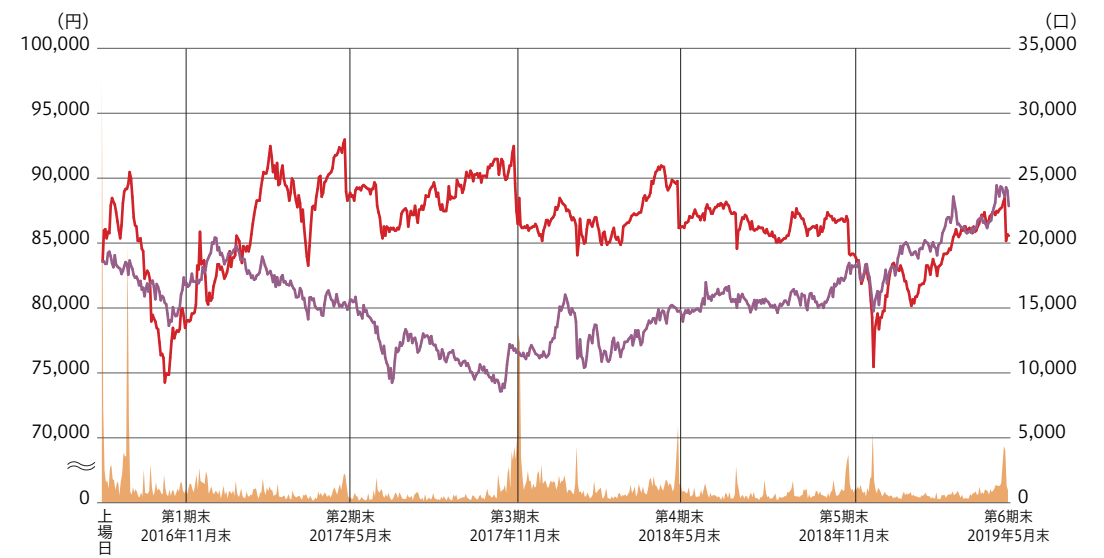
マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】
→お取引の証券会社までお問い合わせください。
【証券会社とお取引がない投資主様】
→三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031(フリーダイヤル)

投資主構成 (2019年5月31日現在)



投資口価格の推移 (終値ベース)



— 東証REIT指数(左軸) — 本投資法人投資口価格(左軸) ■ 出来高(右軸)

※「東証REIT指数」は、上場日(2016年8月31日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

投資主優待

◆ 優待内容

宿泊利用料金について、1枚につき1,000円相当の利用券を送付します。
送付枚数は、各投資主の保有投資口数に応じて以下のとおりとします。

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

ただし、保有投資口数が5口未満の場合、利用券の送付は行いません。

◆ 有効期限

2019年9月1日から2020年8月末日までにチェックインの宿泊^(注1)にご利用いただけます。
利用券を使用した宿泊予約は、利用券の受領後から可能となります。

◆ 利用条件および制限

・利用券は、対象施設に限り、土・日・祝日を除く^(注2)平日(以下の使用除外日を除く)の宿泊利用料金に対して使用できるものとし、日帰り入浴や売店などでの使用はできません。

<平日の使用除外日>

2019年12月30日・31日、2020年1月2日・3日、8月11日～14日

・ご利用時の1名様ごとの使用枚数に上限制限はありません。

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

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

・利用券を使用する場合は、電話予約に限るものとし、予約時に利用券を使用される旨のご連絡が必要となります。^(注3)
利用券は宿泊当日にご持参いただき、チェックイン時にご提出ください。

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

・利用券の盗難・紛失などの場合は再発行いたしませんので、ご了承ください。

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

(注1) 「利用条件および制限」を満たす場合に限りです。

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

(注3) 満室などの理由により、利用券の使用をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

◆ 対象施設

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

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

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



投資主優待 宿泊利用券 (表面)



投資主優待 宿泊利用券 (裏面)

ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトを活用し、投資主の皆様への速やかな情報開示に努めています。
今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。

分配金情報
確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。

ポートフォリオデータ
保有物件の概要、運営実績などの物件情報をご覧いただけます。

最新決算資料
最新の決算情報をご覧いただけます。

最新情報
プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

QRコードで検索できます

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

◆ 個人投資家向けページ

本投資法人へのご理解・ご興味を深めていただくために、特徴や施設紹介・特集コンテンツをわかりやすくご紹介しています。



スタッフが解説!

大江戸施設めぐり vol.5

施設概要はP.19をご覧ください!

大江戸温泉物語 君津の森



スタッフが施設のとおきの魅力をご紹介します。

大江戸温泉物語 君津の森
ちようなん りょうすけ
支配人 長南 洋介



気軽に行ける森の隠れ家 静かな時間と空間に癒されるひと時

首都圏から約1時間でアクセスできる君津の森。マザー牧場や東京ドイツ村などの主要レジャースポットにも近いことから、行楽の拠点として、家族連れやシニアに大人気。最近ではキャンプ客の利用も増えています。豊かな自然に囲まれて、おいしい空気を感じ、都心にはない静けさの中で癒される時間は、特別なひと時。都心の喧騒に疲れた時、気軽に立ち寄れる森の隠れ家のような場所です。中でも大きな特長は、特別室「離れの宿」です。



開放的な露天風呂でリラックス

露天風呂は湯ざわりがとてもよく、身体が芯から温まります。バイキングとお風呂の日帰りセットプランも大人気。お腹がいっぱいになったら、青空・星空を眺めながらお風呂でくつろぐのはいかがでしょう。

夜空観察イベントを開催!

君津の自然をもっと楽しんでいただくために、天体望遠鏡で夜空を観察できるイベントを期間限定で開催しています。拡大した月をお客様のスマートフォンで撮影することもできます。都会では見ることのできない澄んだ夜空の魅力をぜひご体験ください。



スマートフォンで撮影した月

「離れの宿」で楽しむ特別な時間

1日7組限定の「離れの宿」は、1棟ずつに分かれていて各部屋お風呂つき。大江戸温泉物語グループの施設の中で、個別の離れがあるのは君津の森だけ。隔離されたプライベート空間で、周りを気にせず大切な人や家族と楽しい時間を過ごせます。



column

施設を支えるスタッフ

～何度来ても楽しめる施設づくりを目指して～

私は君津市で生まれ育ったため、地元には詳しいつもりだったのですが、大江戸温泉物語で働いていろいろお客様とふれあう中で、当たり前だと思っていたことが実は地域の魅力であることに気づきました。都会にはない静かさや、豊かな自然、澄んだ夜空などです。こうした地域の魅力や自分自身の経験を活かしながら、お客様に何度来ても楽しんでいただける新たな企画などにも取り組んでいきたいと考えています。例えば、お子様向

けの卓球教室などを将来企画しても良いかもしれません。また、スタッフとはどんな些細なことでもすぐ相談してもらえようような関係構築を心がけています。そうすることで小さな問題にもすぐに対処でき、お客様満足にもつながると考えています。常にお客様の要望に耳を傾け、地域の方々とのつながりを大切にしながら、周囲に頼られるリーダーとして成長していきたいです。



大江戸温泉物語 君津の森
わんめ たかゆき
副支配人 分目 貴之

君津市で生まれ育ち、学生時代には卓球選手として活躍。10年以上同施設で働き、フロントやレストランなど幅広い業務を経験。現在は副支配人として施設の新たな魅力づくりに取り組む。

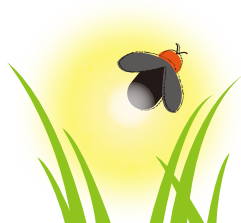


四季折々の 多彩なメニューでおもてなし

君津の森は日帰りプランも充実。お刺身を中心とした多彩なランチバイキングは大人気です。ディナーバイキングでは、旬の食材や地元の食材を活かして、季節ごとにさまざまなメニューをご用意しています。



UD
FONT



表紙イラストは大江戸温泉物語 君津の森と、
君津市の豊かな自然に生息するホタルです。