

2018年5月期 決算短信 (REIT)

2018年7月19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) 今西 文則

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) 今西 文則
 問合せ先責任者 (役職名) 企画管理部長 (氏名) 伊藤 真也
 TEL 03-6262-5200

有価証券報告書提出予定日 2018年8月24日 分配金支払開始予定日 2018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. 2018年5月期の運用、資産の状況 (2017年12月1日～2018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	%
2018年5月期	1,442	39.7	734	41.5	571	35.7	570	35.7
2017年11月期	1,032	1.1	519	△5.3	421	△5.6	420	△5.6

	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	%	%	%
2018年5月期	2,427	3.1	1.7	39.6
2017年11月期	2,384	2.6	1.4	40.8

(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	%	%
2018年5月期	2,423	570	12	2	2,435	573	99.9	2.7
2017年11月期	2,385	420	7	1	2,392	421	100.0	2.6

(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。2018年5月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
2018年5月期	39,875	21,220	53.2	90,166
2017年11月期	29,208	16,171	55.4	91,777

(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
2018年5月期	531	△10,273	9,567	843
2017年11月期	689	△153	△557	1,018

2. 2018年11月期の運用状況の予想（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期の運用状況の予想（2018年12月1日～2019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
2018年11月期	1,448	0.4	711	△3.2	571	0.0	570	0.0	2,423	12	2,435
2019年5月期	1,441	△0.5	702	△1.2	565	△1.1	564	△1.1	2,398	12	2,410

（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）（2018年11月期）2,423円、（2019年5月期）2,397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）	2018年5月期	235,347口	2017年11月期	176,200口
② 期末自己投資口数	2018年5月期	0口	2017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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点におきまして、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2018年11月期及び2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
③ 決算後に生じた重要な事実	5
(3) 投資リスク	10
3. 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	30
4. 役員の異動	31
(1) 本投資法人の役員の異動	31
(2) 本資産運用会社の役員の異動	32
5. 参考情報	33
(1) 投資状況	33
(2) 投資資産	33
① 投資有価証券の主要銘柄	33
② 投資不動産物件	34

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年2月27日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年2月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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、投信法に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」とスポンサーである「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針に、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。

当期は期初に公募による新投資口の発行(56,330口)を実施し、2017年12月4日に温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得した結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,705百万円)となりました。また当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

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

(注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語グループ株式会社(以下「スポンサーグループ親会社」といいます。)及び大江戸温泉物語株式会社(以下、「大江戸温泉物語」といい、スポンサーグループ親会社と併せて「スポンサー」ということがあります。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する子会社をいい、本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下同じです。

(注3)「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。)及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、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。

b. 投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

(注2)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

(注3)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。

(注4)「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値です。

(注5)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

含み損益=保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計-貸借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。)

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

c. 資金調達の概要

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

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

また、手元資金により2018年1月末日及び4月末日に各々93百万円の約定返済を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は16,807百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は42.2%となっています。

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

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,423円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。)第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を12円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,435円(うち、投資口1口当たりの利益超過分配金12円)としました。

② 次期の見通し

a. 次期の運用環境

次期以降の我が国の経済状況については、引き続き堅調なインバウンド需要もあり、個人投資の持ち直しも期待されるのですが、輸入物価の動向などに留意しつつ、同時に、日銀の金融緩和政策の先行きにも留意

が必要です。世界経済においては、保護主義的色合いを強める米国の通商政策に起因する米中、米欧の貿易摩擦が高まり、引き続き留意が必要です。

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

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

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

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

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

（注2）

本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約（注3）に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを活用することで、主として大江戸温泉物語グループが保有運営する大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得する方針です。

（注1）施設を所有する串本温泉ホテル株式会社の株式を取得しています。

（注2）本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

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

ii. 大江戸温泉物語グループの活性化プロセスとの同期

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

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

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

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

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

さらに本投資法人は、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する施設を主要な投資対象としつつ、それに追加する形で、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、消費者に豊かな余暇時間の過ごし方を提供する、余暇活用型施設（注1）について、大江戸温泉物語グループ以外が運営する多様な第三者が保有または運営する施設についても投資対象とし、ポートフォリオの分散とバランスに配慮した取得を積極的に行ってまいります。「温泉・温浴」をはじめとして、近年注目を集める「コト消費（体験型消費）」（注2）を切り口に、主要な都市部並びにマーケットの規模が大きく利用者となりうる潜在顧客数

を多く見込める立地、安定稼働や将来性が見込まれるオペレーションを有する事業用不動産の情報を取得し、厳選投資を行っていきます。また、こうした投資対象に関する情報は、本資産運用会社に多く持ち込まれ、さらに独自のネットワークを通じた潜在的売主へのアプローチも寄与して検討案件は増えつつあります。

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

(注1)「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「楽しみ」、「コミュニケーション」、「癒しとリラクゼーション」、「健康と知的な充実」など、現代人が求める余暇活用と充実した時間の過ごし方を提供する施設をいいます。

(注2)「コト消費」または「体験型消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。

(b) 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

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

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

ii. キャパシティ拡大による収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX(注1)

本投資法人は、高稼働を背景にバリューアップ・ポテンシャル(注2)を有した既存物件に対しては、増改築による客室数増加等の積極的な戦略的CAPEXを仕掛け、保有資産のオペレーターが本来獲得すべき潜在的な収入の増加や、施設内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を目指します。

また、温泉・温浴関連施設における付加価値創造ノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働による施設競争力強化に資する露天風呂の拡張、バイキング会場の改修や顧客動線の改善等のバリューアップや、各種集客イベントへの協力なども積極的に行っていきます。

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

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

(c) 財務戦略

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2018年11月期及び2019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"> ・2018年11月期(第5期)(2018年6月1日～2018年11月30日)(183日) ・2019年5月期(第6期)(2018年12月1日～2019年5月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人が保有する14物件について、2019年5月期末までの間に変動(新規物件の取得また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、また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、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約を前提として、それぞれ市場動向等を勘案し算出しており、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。 ・賃料については、以下の前提で算定しています。 <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> <p>固定賃料：月額62,456,896円 変動賃料：月額5,181,730円とし、2019年6月以降、下記算出方法により算出される金額とします。</p> <p>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64.0%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 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89,100円受領しています。</p> <p>[大江戸温泉物語 伊勢志摩]</p> <p>固定賃料：月額18,009,399円 変動賃料：2016年12月以降、月額962,993円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <p>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。</p> <p>[伊東ホテルニュー岡部]</p> <p>固定賃料：月額12,296,799円 変動賃料：2016年12月以降、月額1,471,251円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <p>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 あたみ]</p> <p>固定賃料：月額15,619,380円 変動賃料：2016年12月以降、月額939,716円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <p>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]</p> <p>固定賃料：月額9,098,235円 変動賃料：2016年12月以降、月額1,016,579円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <p>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>

項目	前提条件
営業収益	<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：2016年12月以降、月額608,360円とし6か月ごとに改定され、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 かもしか荘] 固定賃料：月額5,953,916円 変動賃料：2016年12月以降、月額655,836円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×6.0%（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：2016年12月以降、月額708,097円とし6か月ごとに改定され、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：2016年12月以降、月額436,860円とし6か月ごとに改定され、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 長崎ホテル清風] 固定賃料：月額9,788,199円 変動賃料：2018年6月以降、月額498,384円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。 ① 直近1年間における修正後GOP×2.2%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの44.7%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：2018年6月以降、月額755,005円とし6か月ごとに改定され、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> <p>[鬼怒川観光ホテル] 固定賃料：月額22,478,074円 変動賃料：2018年6月以降、月額1,188,094円とし6か月ごとに改定され、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47.5%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>[大江戸温泉物語 きのさき] 固定賃料：月額12,447,999円 変動賃料：2018年6月以降、月額650,945円とし6か月ごとに改定され、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47.7%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：2018年6月以降、月額940,567円とし6か月ごとに改定され、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>2018年11月期（第5期） (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 30%;">物件名称</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">第一賃料(注2)</th> <th rowspan="2" style="width: 10%;">第二賃料(注5)</th> <th rowspan="2" style="width: 10%;">合計(注7)</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">固定賃料(注3)</th> <th style="width: 15%;">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 style="text-align: center;">375 (注6)</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">34</td> <td style="text-align: center;">441</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td style="text-align: center;">108</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">119</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td style="text-align: center;">73</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">91</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td style="text-align: center;">93</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">105</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">62</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">78</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 かもしか荘</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">46</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">45</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 長崎ホテル清風</td> <td style="text-align: center;">58</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">68</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">51</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td style="text-align: center;">134</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td style="text-align: center;">74</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">84</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">68</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計(注7)</td> <td style="text-align: center;">1,230</td> <td style="text-align: center;">101</td> <td style="text-align: center;">116</td> <td style="text-align: center;">1,448</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	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	375 (注6)	31	34	441	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	7	3	119	伊東ホテルニュー岡部	73	8	9	91	大江戸温泉物語 あたみ	93	7	4	105	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62	大江戸温泉物語 あわら	65	3	9	78	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	6	46	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45	大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	32	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58	2	6	68	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	5	51	鬼怒川観光ホテル	134	7	8	150	大江戸温泉物語 きのさき	74	3	6	84	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	68	合計(注7)	1,230	101	116
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	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	375 (注6)	31	34	441																																																																														
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	7	3	119																																																																														
伊東ホテルニュー岡部	73	8	9	91																																																																														
大江戸温泉物語 あたみ	93	7	4	105																																																																														
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62																																																																														
大江戸温泉物語 あわら	65	3	9	78																																																																														
大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	6	46																																																																														
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45																																																																														
大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	32																																																																														
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58	2	6	68																																																																														
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	5	51																																																																														
鬼怒川観光ホテル	134	7	8	150																																																																														
大江戸温泉物語 きのさき	74	3	6	84																																																																														
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	68																																																																														
合計(注7)	1,230	101	116	1,448																																																																														

項目	前提条件				
営業収益	2019年5月期(第6期)			(百万円)	
	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	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	375 (注6)	31	33	439
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	7	3	119
	伊東ホテルニュー岡部	73	8	8	91
	大江戸温泉物語 あたみ	93	7	3	105
	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62
	大江戸温泉物語 あわら	65	4	8	78
	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	6	46
	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45
	大江戸温泉物語 君津の森	24	3	5	32
	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58	3	4	66
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	5	2	50
	鬼怒川観光ホテル	134	8	5	148
大江戸温泉物語 きのさき	74	4	6	85	
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	67	
合計(注7)	1,230	105	104	1,440	
<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) 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、大江戸温泉物語 幸雲閣、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 東山グランドホテルの第5期の変動賃料は、各施設に係る各賃貸借契約に定められた固定額になります。第6期以降の変動賃料は、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。なお、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2019年5月まで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。</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固定賃料に含んで記載しています。</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、2018年11月期に91百万円、2019年5月期に91百万円を費用として計上しています。 ・建物の修繕費は、本書の日付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2018年11月期に422百万円、2019年5月期に428百万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2018年11月期に139百万円、2019年5月期に136百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年5月31日現在の借入金残高は16,807百万円となっています。 ・2018年11月期に、別途約定により236百万円を返済することを前提としています。 ・2018年11月期に消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、2018年11月末日に借入金580百万円を返済することを前提としています。 ・2019年5月期に、別途約定により186百万円を返済することを前提としています。 ・2019年5月期においては、2019年5月31日に1年内返済予定の長期借入金400百万円及び6,676百万円の返済期限が到来しますが、同額の借換えを行う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"> ・本書の日付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、2019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、2018年11月期及び2019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また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2,824,164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、2018年11月期及び2019年5月期に、それぞれ1口当たり12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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2018年2月27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。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年6月1日 至 2017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	15,752,576	△528	△528	15,752,047	445,238	445,238	16,197,286	16,197,286
当期変動額								
剰余金の配当					△445,081	△445,081	△445,081	△445,081
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△1,233	△1,233	△1,233			△1,233	△1,233
当期純利益					420,172	420,172	420,172	420,172
当期変動額合計	-	△1,233	△1,233	△1,233	△24,908	△24,908	△26,142	△26,142
当期末残高	※1 15,752,576	△1,762	△1,762	15,750,814	420,330	420,330	16,171,144	16,171,144

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							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	15,752,576	△1,762	△1,762	15,750,814	420,330	420,330	16,171,144	16,171,144
当期変動額								
新投資口の発行	4,900,447			4,900,447			4,900,447	4,900,447
剰余金の配当					△420,237	△420,237	△420,237	△420,237
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△1,233	△1,233	△1,233			△1,233	△1,233
当期純利益					570,273	570,273	570,273	570,273
当期変動額合計	4,900,447	△1,233	△1,233	4,899,213	150,036	150,036	5,049,250	5,049,250
当期末残高	※1 20,653,023	△2,995	△2,995	20,650,027	570,366	570,366	21,220,394	21,220,394

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期	当期
	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
I 当期末処分利益	420,330,089	570,366,299
II 利益超過分配金加算額	1,233,400	2,824,164
うち一時差異等調整引当額	1,233,400	2,824,164
III 分配金の額	421,470,400	573,069,945
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,392)	(2,435)
うち利益分配金	420,237,000	570,245,781
(うち1口当たり利益分配金)	(2,385)	(2,423)
うち一時差異等調整引当額	1,233,400	2,824,164
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(7)	(12)
IV 次期繰越利益	93,089	120,518
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、2,392円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,385円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を1,233,400円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を7円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,435円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,423円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を2,824,164円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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>3～44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。 ソフトウェア(自社利用分)社内における利用可能期間5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～44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
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								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期はなく、当期は4,840千円です。</p>								
<p>4. 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>	<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>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>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。</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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」等 5物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に 伴う税会不一致の発生	1,233

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら及び伊香保」の建物に係るアスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、損金算入した時点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(2017年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	76,900	528	1,233	-	1,762	-

2. 戻入の具体的な方法

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

当期(2018年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	159,400	1,762	1,233	-	2,995	-

(注) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。なお、当期に取得した「大江戸温泉物語 きのさき及び東山グランドホテル」から生じる一時差異等の金額82,500千円が当初発生額に含まれていますが、当該金額を基礎とした引当額の計上は翌期以降に行うため、当期引当額には含まれていません。

2. 戻入の具体的な方法

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

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

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

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	267,580	414,701
その他営業費用		
無形固定資産	802	802

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,200口	235,347口

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

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

※2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位:千円)

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

[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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
1年以内	1,797,652	2,546,209
1年超	7,404,816	10,114,389
合計	9,202,468	12,660,598

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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	104,774	102,480
合計	109,363	107,069

[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

2017年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,949,727	1,949,727	-
資産合計	1,949,727	1,949,727	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	723,000	723,000	-
(4) 長期借入金	10,901,250	10,901,250	-
負債合計	11,624,250	11,624,250	-

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2017年11月30日)

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	868,270

当期(2018年5月31日)

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(2017年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,949,727

金銭債権の決算日(2018年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,169,076

(注4) 借入金の決算日(2017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	723,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,830,750	3,617,250	11,000	11,000	431,250
合計	723,000	6,830,750	3,617,250	11,000	11,000	431,250

借入金の決算日(2018年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

[有価証券に関する注記]

前期(2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2017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(2018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(2017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(2018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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税損金不算入額	13	16
繰延税金資産(流動)合計	13	16
繰延税金資産(流動)の純額	13	16
繰延税金資産(固定)		
資産除去債務	21,290	43,264
繰延税金資産(固定)小計	21,290	43,264
評価性引当額	△1,006	△1,935
繰延税金資産(固定)合計	20,284	41,328
繰延税金負債(固定)		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△20,284	△41,328
繰延税金負債(固定)合計	△20,284	△41,328
繰延税金資産(固定)の純額	-	-

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

(単位:%)

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

[持分法損益等に関する注記]

前期(2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年6月1日 至 2017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	110,490	未払金	63,230	

(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。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	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	174,911	未払金	72,722	

(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、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(49,305千円)が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2017年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースア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26～40年と見積り、割引率は0.41～0.50%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	67,248
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
時の経過による調整額	148
期末残高	67,397

当期(2018年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	67,397
有形固定資産の取得に伴う増加額	69,159
時の経過による調整額	397
期末残高	136,955

[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 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	27,197,431	27,023,966
期中増減額	△173,465	9,825,505
期末残高	27,023,966	36,849,471
期末時価	28,222,000	39,962,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記34ページ「5.参考情報(2)投資資産②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5物件の資本的支出(合計95,012千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計267,580千円)によるものです。当期の主な増加額は「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」等5物件(合計10,149,807千円)の取得及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他13物件の資本的支出(141,112千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計414,701千円)によるものです。

(注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。

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。

[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 2017年6月1日 至 2017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
大江戸温泉物語株式会社	481,516	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	440,774	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語グループ株式会社	104,638	不動産賃貸事業

当期(自 2017年12月1日 至 2018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
大江戸温泉物語グループ株式会社	1,000,274	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	441,059	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	270	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
1口当たり純資産額	91,777円	90,166円
1口当たり当期純利益	2,384円	2,427円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
当期純利益(千円)	420,172	570,273
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	420,172	570,273
期中平均投資口数(口)	176,200	234,960

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末(2018年5月31日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格93,000円(発行価額89,280円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格85,937円(発行価額82,852円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額82,852円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、野村証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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動については、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	今西 文則	1979年4月	株式会社ニチイ (後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社) 管理本部 財務部 1998年3月 同社 財務企画室長 2001年3月 同社 経営企画室付部長 2001年9月 同社 経営改革本部 経営企画担当部長 2001年10月 阪急電鉄株式会社 グループ経営本部 グループ政策推進室調査役 2002年4月 同社 不動産事業本部 不動産運用部調査役 2004年3月 阪急リート投信株式会社へ出向 取締役投資運用部長 2004年10月 株式会社阪急ファシリティーズへ出向 経営統括室調査役 2005年4月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画部長 2007年2月 同社 リテール本部長 2010年9月 日本リテールファンド投資法人 執行役員 2015年8月 大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT準備室 室長 2015年11月 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社へ転籍 代表取締役社長 (現任) 2016年3月 大江戸温泉リート投資法人 執行役員 (現任)	—
監督役員	鈴木 健太郎	2001年10月	長島・大野・常松法律事務所 2006年10月 Debevoise & Plimpton LLP 2007年11月 経済産業省経済産業政策局産業組織課 2014年2月 柴田・鈴木・中田法律事務所 (現任) 2014年6月 ダイヤモンド電機株式会社 監査役 2014年8月 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員 (現任) 2016年3月 大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任)	—
監督役員	本行 隆之	1998年10月	センチュリー監査法人 (現 有限責任 あずさ監査法人) 2005年12月 株式会社KPMG FAS 2013年1月 シロウマサイエンス株式会社 取締役 (現任) 2014年6月 のぞみ監査法人 代表社員 (現任) 2014年7月 Hamee株式会社 監査役 (現任) 2014年11月 株式会社Stand by C 取締役 2016年3月 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 (現任) 2016年3月 大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任) 2016年6月 株式会社ライトアップ 監査役 (現任) 2016年6月 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 (現任) 2016年12月 株式会社みらいワークス 監査役 (現任) 2017年6月 株式会社NHKアート 監査役 (現任) 2017年7月 株式会社インキュリオン・グループ 監査役 (現任)	—

(注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、近藤郁雄を補欠執行役員として選任することが第2回投資主総会で決議されています。なお、近藤郁雄は、本書の提出日現在、本資産運用会社の取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサーです。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

役員の異動については、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	今西 文則 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。		—
取締役	近藤 郁雄	1979年4月	株式会社ニチイ(後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社) 人事企画部 主任	—
		1984年3月	同社 営業本部営業システム部 課長	
		1989年3月	同社 営業本部販売企画部 課長	
		2001年10月	株式会社丸和運輸機関 西日本事業部配属 課長	
		2002年1月	同社 上場準備室 副室長	
		2002年10月	同社 法務部(兼務:上場準備室) 部長	
		2007年2月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 コンプライアンス室 コンプライアンス・オフィサー	
		2014年12月	株式会社スプリング・インベストメント コンプライアンス責任者 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		2015年11月	大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT準備室 室長代理	
		2015年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役(現任) チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現任)	
		2016年4月	同社へ出向	
取締役	古澤 周一	1998年4月	株式会社野村総合研究所	—
		2000年3月	ジェミニ・コンサルティング・ジャパン(現PwCコンサルティング合同会社)	
		2005年1月	スイスホテル大阪南海株式会社	
		2006年2月	株式会社パノラマホスピタリティ	
		2008年1月	同社 セール&マーケティング ディレクター	
		2010年5月	IHGANAホテルズジャパン合同会社	
		2012年1月	同社 開発統括部長	
		2014年1月	同社 フランチャイズ・パフォーマンス・サポート統括部長	
		2015年7月	大江戸温泉物語株式会社 マーケティング本部長	
		2015年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役(現任)	
		2017年6月	大江戸温泉物語株式会社 執行役員	
		2017年11月	大江戸温泉物語グループ株式会社 執行役員(現任) マーケティング本部長(現任)	
監査役	佐渡 功	1995年10月	青山監査法人	—
		2000年4月	中央監査法人と合併し、中央青山監査法人に名称変更	
		2007年7月	監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)	
		2007年8月	同監査法人 パートナー	
		2009年10月	株式会社バロックジャパンリミテッド 執行役員CFO	
		2010年4月	同社 取締役CFO	
		2015年5月	大江戸温泉物語株式会社 財務本部長	
		2015年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 監査役(現任)	
		2016年11月	大江戸温泉物語株式会社 経営管理本部長	
		2017年6月	大江戸温泉物語株式会社 執行役員	
		2017年11月	大江戸温泉物語グループ株式会社 執行役員(現任) 経営管理本部長(現任)	

(注1) 今西文則は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2016年4月12日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018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3期 2017年11月30日現在		第4期 2018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	11,126	38.1	11,031	27.7
		四国	10,558	36.1	10,466	26.2
		関東	3,398	11.6	7,251	18.2
		東北	-	-	2,331	5.8
		近畿	-	-	2,171	5.4
		北陸	1,940	6.6	1,925	4.8
		九州	-	-	1,670	4.2
不動産 小計			27,023	92.5	36,849	92.4
預金・その他の資産			2,184	7.5	3,026	7.6
資産総額 計			29,208	100.0	39,875	100.0
負債総額			13,037	44.6	18,655	46.8
純資産総額			16,171	55.4	21,220	53.2

(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

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が2018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	10,379	10,466	10,900	28.3	株式会社立地評価研究所	—
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,526	3,840	10.0	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,686	2,790	7.2	株式会社立地評価研究所	—
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	2,946	3,180	8.2	株式会社立地評価研究所	—
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,872	1,990	5.2	株式会社立地評価研究所	—
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,925	1,980	5.2	株式会社立地評価研究所	—
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,230	1,270	3.3	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,308	1,380	3.5	株式会社立地評価研究所	—
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	843	862	2.2	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,637	1,670	1,930	4.5	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	1,056	1,250	2.8	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,869	4,620	10.5	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	2,171	2,490	5.7	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,275	1,480	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	—
	合計	36,705	36,849	39,962	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、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。

(注3) 「貸借対照表計上額」には建物附属設備、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、2018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。

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	665,403.01	<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 > 749 <借地契約 > 1	<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12)
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	2,053.32	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	2,800.83	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13)	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-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県 那須塩 原市	7,734.61	5,947.80	1996年 2月29日	71	5,947.80	5,947.80	100.0	1	60
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-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県 長崎市	4,970.07 (注14)	11,114.69 (注15)	1982年 6月30日	117	11,114.69 (注15)	11,114.69 (注15)	100.0	1	100
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県 大崎市	11,829.25 (注16)	10,836.97	1965年 12月8日	84	10,836.97	10,836.97	100.0	1	98
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県 日光市	6,701.63	22,402.38	1981年 8月21日	269	22,402.38	22,402.38	100.0	1	172
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県 豊岡市	11,350.80	10,602.89 (注17)	1968年 10月28日	149	10,602.89 (注17)	10,602.89 (注17)	100.0	1	103
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			815,017.41	204,025.03	—	2,460	203,961.35	203,961.35	100.0	2	1,369

(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) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、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、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、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。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、2018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、2018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、2018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。
- (注8) 「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、2018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、2018年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡）に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティー）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。
- (注13) 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14) 本物件の南側道路との境界において本物件の敷地が越境している長崎市所有の道路用地（面積：約122.18㎡）につき、長崎市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の土地面積には、当該売払の対象地の面積は含まれていません。
- (注15) 本土地上に存在する建物2棟（床面積：計78.90㎡）の延床面積を含みます。
- (注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) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。
- (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	10,900	11,000	6.1	10,800	5.9	6.3	805
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	3,840	3,880	5.6	3,800	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	2,790	2,840	5.2	2,770	5.0	5.4	164
S-4	大江戸温泉物語 あたま	株式会社 立地評価研究所	3,180	3,240	5.2	3,160	5.0	5.4	201
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	1,990	2,020	5.7	1,980	5.5	5.9	121
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社 立地評価研究所	1,980	2,000	6.0	1,970	5.8	6.2	138
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270	1,280	5.3	1,250	5.1	5.5	79
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社 立地評価研究所	1,380	1,400	5.4	1,370	5.2	5.6	82
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	862	873	5.3	851	5.1	5.5	53
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風 (注4)	一般財団法人 日本不動産研究所	1,930	1,950	5.2	1,900	5.0	5.4	121
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	1,250	1,260	5.5	1,230	5.3	5.7	91
S-12	鬼怒川観光ホテル (注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	4,620	4,670	5.2	4,570	5.0	5.4	279
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	一般財団法人 日本不動産研究所	2,490	2,520	5.4	2,460	5.2	5.6	158
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	1,480	1,490	5.9	1,460	5.7	6.1	113
合計			39,962	40,423	-	39,571	-	-	2,639

(注1) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社立地評価研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社立地評価研究所作成の2018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。

(注4) 本物件の南側道路との境界において本物件の敷地が越境している長崎市所有の道路用地(面積:約122.18㎡)につき、長崎市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

(注5) 本土地の南側の駐車場南西部にある公園上水路とされている部分についても駐車場として使用しています。国所有の当該水路(面積:約17.85㎡)については、本書の提出日現在、売主の責任及び負担において売払の手中であり、売主が売払を受けた後は無償にて本投資法人に所有権を移転する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

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)	1	750	63,896.05	63,896.05	100.0
鬼怒川観光ホテル	1	269	22,402.38	22,402.38	100.0

(注) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2018年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)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	大江戸温泉物語グループ株式会社	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	2036年8月31日	該当事項はありません	108	216	8.8	9,782.37	3.5
			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	6.0	10,211.46	3.7
			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	7.6	8,469.22	3.1
			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	4.4	6,125.84	2.2
			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	5.3	14,132.27	5.1
			大江戸温泉物語かもしか荘	2036年8月31日	該当事項はありません	35	71	2.9	5,947.80	2.2
			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	3.0	5,177.18	1.9
			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	2.0	8,660.20	3.1
			大江戸温泉物語長崎ホテル清風	2037年12月3日	該当事項はありません	58	117	4.8	11,114.69(注2)	4.0
			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	3.4	10,836.97	3.9
			鬼怒川観光ホテル	2037年12月3日	該当事項はありません	134	269	11.0	22,402.38	8.1
			大江戸温泉物語きのさき	2037年12月3日	該当事項はありません	74	149	6.1	10,602.89(注3)	3.8
			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	4.2	16,602.03	6.0
2	株式会社レオマユニティー	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4)	2036年8月31日	該当事項はありません	374	749	30.5	<ホテルレオマの森> 23,322.42	8.5
			大江戸温泉物語レオマリゾート(注5)	2066年8月31日	該当事項はありません	0	1	0.0	<ニューレオマワールド> 40,573.63	14.7
									71,790.51	26.0
合計						1,230	2,460	100.0	275,751.86	100.0

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、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、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、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。

変動賃料については、前記6ページ「2018年11月期及び2019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) 本土地上に存在する建物2棟(床面積:計78.90㎡)の延床面積を含みます。

(注3) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

(注4) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2018年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、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5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2018年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、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。また、動物が当該土地上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

(a) 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	14	36,705	100.0
その他用途施設	-	-	-
合計	14	36,705	100.0

(b) 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)	比率 (%)
10年超	2,460	100.0	2,460	100.0
10年以内	-	-	-	-
合計	2,460	100.0	2,460	100.0

(c) 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	2,460	100.0
普通賃貸借契約	-	-
合計	2,460	100.0

(注1) 「取得価格」には、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。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

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 あたみ	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	442,120	119,355	91,441	105,651	62,824
第一賃料	406,366	115,531	82,330	101,525	60,952
固定賃料	375,275 (注2)	108,056	73,780	93,716	54,589
変動賃料	31,090	7,475	8,549	7,808	6,362
第二賃料	34,693	3,823	9,110	4,126	1,871
その他賃貸事業収入	1,061	-	-	-	-
② 賃貸事業費用	36,842	4,653	9,947	5,090	2,598
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	32,002	3,266	8,417	3,434	1,039
損害保険料	2,056	385	529	375	255
その他費用	783	1	-	280	303
③ 賃貸NOI (=①-②)	405,278	114,701	81,494	100,561	60,225
④ 減価償却費	79,452	50,763	26,106	32,718	27,888
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	325,825	63,938	55,388	67,842	32,336

(単位：千円)

物件名	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 伊香保	大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
運用日数	182	182	182	182	179
① 賃貸事業収入	78,776	46,509	45,893	32,732	67,406
第一賃料	69,509	40,321	41,716	27,395	60,724
固定賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	60,724
変動賃料	3,731	4,598	4,956	2,804	-
第二賃料	9,267	6,188	4,177	5,337	6,682
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用	9,880	7,125	5,341	6,281	3,211
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	983
公租公課	5,352	5,419	3,870	4,976	1,907
損害保険料	614	263	213	305	319
その他費用	2,914	442	258	-	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	68,895	39,384	40,551	26,451	64,195
④ 減価償却費	20,578	13,293	13,325	7,232	19,014
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	48,316	26,091	27,226	19,219	45,180

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 幸雲閣	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 東山グランド ホテル	全体合計
運用日数	179	179	179	179	-
① 賃貸事業収入	50,900	148,202	83,369	67,492	1,442,676
第一賃料	45,881	139,706	77,326	56,507	1,325,793
固定賃料	45,881	139,706	77,326	56,507	1,248,415
変動賃料	-	-	-	-	77,377
第二賃料	5,018	8,485	6,043	10,713	115,540
その他賃貸事業収入	-	10	-	270	1,342
② 賃貸事業費用	2,647	3,994	4,084	6,592	108,291
管理委託費	983	983	983	983	14,917
公租公課	1,264	2,339	2,332	4,779	80,401
損害保険料	300	665	300	451	7,035
その他費用	98	6	468	377	5,935
③ 賃貸NOI (=①-②)	48,252	144,207	79,285	60,899	1,334,384
④ 減価償却費	19,604	59,993	19,597	25,133	414,701
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	28,648	84,213	59,687	35,766	919,683

(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月額89,100円受領しています。固定賃料には当該土地賃料を含んで記載しています。

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。

(a) 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)													
	2017年							2018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	75.2%	85.1%	98.7%	82.2%	83.0%	94.8%	95.3%	77.2%	91.8%	97.6%	84.9%	84.0%	87.5%
ADR(円)	23,058	31,783	43,358	25,209	25,557	26,747	31,569	30,758	25,900	31,178	28,928	28,695	29,710
RevPAR(円)	17,339	27,047	42,794	20,721	21,212	25,356	30,085	23,745	23,776	30,429	24,559	24,103	25,996
売上高(百万円)	176	257	430	198	219	260	299	244	223	307	244	254	3,117

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2017年							2018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)	26,679	61,424	136,147	31,897	30,354	40,007	61,197	37,096	25,141	45,983	48,411	66,476	610,812
売上高(百万円)	97	248	615	130	116	151	223	149	97	195	198	257	2,481

(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。

(b) 大江戸温泉物語 伊勢志摩

運営実績													
	2017年							2018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	87.8%	93.0%	95.3%	99.5%	93.5%	99.6%	97.3%	93.4%	97.1%	99.0%	94.7%	90.6%	95.1%
ADR(円)	30,201	34,118	46,137	31,523	30,889	31,984	34,376	33,139	31,040	38,543	32,045	32,406	33,950
RevPAR(円)	26,516	31,729	43,968	31,365	28,881	31,856	33,447	30,951	30,139	38,157	30,346	29,359	32,286
売上高(百万円)	81	96	129	97	92	98	103	94	84	114	93	91	1,176

(c) 伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2017年							2018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	76.3%	89.9%	96.2%	78.5%	77.4%	88.5%	84.6%	67.8%	86.0%	99.2%	83.1%	67.1%	82.9%
ADR(円)	25,460	27,694	42,439	26,716	28,480	28,858	31,533	32,369	29,200	30,941	28,096	30,374	30,392
RevPAR(円)	19,425	24,896	40,826	20,972	22,043	25,539	26,676	21,946	25,112	30,693	23,347	20,380	25,194
売上高(百万円)	77	100	156	82	89	102	109	88	89	123	92	81	1,195

(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。

(d) 大江戸温泉物語 あたみ

運営実績													
	2017年							2018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	95.1%	93.9%	98.4%	97.9%	94.9%	97.8%	91.4%	95.4%	99.0%	99.8%	98.1%	97.4%	96.6%
ADR(円)	29,098	33,536	47,894	29,753	29,911	30,693	34,052	31,126	31,061	34,134	31,820	31,235	32,922
RevPAR(円)	27,672	31,490	47,127	29,128	28,385	30,017	31,123	29,694	30,750	34,065	31,215	30,422	31,802
売上高(百万円)	74	86	126	78	79	81	84	82	76	95	84	85	1,036

(e) 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2017年							2018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	78.1%	85.8%	96.2%	78.3%	70.3%	91.5%	78.6%	80.2%	92.9%	99.0%	84.3%	74.5%	84.1%
ADR(円)	23,617	32,386	45,425	24,854	25,561	24,930	28,792	27,777	26,162	28,771	26,212	27,947	28,864
RevPAR(円)	18,444	27,787	43,698	19,460	17,969	22,810	22,630	22,277	24,304	28,483	22,096	20,820	24,274
売上高(百万円)	41	61	96	41	40	50	50	49	49	64	48	46	642

(f) 大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2017年							2018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	79.4%	88.5%	96.6%	83.2%	85.0%	97.8%	83.9%	55.9%	60.0%	89.0%	82.7%	80.9%	82.0%
ADR(円)	25,429	30,427	39,307	26,641	27,104	27,076	30,653	33,536	26,451	29,504	28,091	28,440	29,513
RevPAR(円)	20,190	26,927	37,970	22,165	23,038	26,480	25,717	18,746	15,870	26,258	23,231	23,007	24,200
売上高(百万円)	75	98	138	80	88	100	96	71	55	100	86	87	1,081

(g) 大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2017年							2018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	81.4%	96.8%	99.2%	95.1%	92.1%	95.3%	74.2%	61.1%	65.7%	86.3%	80.8%	88.0%	84.8%
ADR(円)	25,200	24,951	36,440	22,744	27,146	28,007	28,170	31,607	28,058	27,219	25,151	27,287	27,643
RevPAR(円)	20,512	24,152	36,148	21,629	25,001	26,690	20,902	19,311	18,434	23,489	20,322	24,012	23,441
売上高(百万円)	43	52	77	46	55	57	46	42	38	51	43	52	608

(h) 大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2017年							2018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	96.7%	96.9%	99.0%	99.7%	98.5%	98.8%	94.5%	81.7%	86.7%	97.7%	98.4%	95.6%	95.4%
ADR(円)	26,216	28,891	40,569	28,018	29,198	30,576	31,102	29,548	25,738	29,524	29,423	29,575	29,965
RevPAR(円)	25,350	27,995	40,163	27,933	28,760	30,209	29,391	24,140	22,314	28,844	28,952	28,273	28,586
売上高(百万円)	34	39	56	38	41	42	41	33	28	40	39	40	479

(i) 大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2017年							2018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	89.9%	96.1%	99.2%	97.6%	97.2%	97.6%	96.1%	88.4%	94.6%	98.9%	95.5%	95.7%	95.6%
ADR(円)	23,178	25,984	34,076	24,494	24,194	25,373	27,222	26,981	25,609	26,444	26,692	26,404	26,440
RevPAR(円)	20,837	24,970	33,803	23,906	23,516	24,764	26,160	23,851	24,226	26,153	25,490	25,268	25,276
売上高(百万円)	37	47	64	43	44	45	48	46	40	48	46	48	563

(j) 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

運営実績													
	2017年							2018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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	93.6%	83.5%	95.3%	99.3%	91.8%	99.8%	96.8%
ADR(円)	30,686	28,660	33,835	27,485	35,573	33,789	32,172	29,743	29,939	33,625	32,976	36,947	32,177
RevPAR(円)	30,686	28,660	33,835	27,485	34,968	33,789	30,112	24,835	28,531	33,389	30,271	36,873	31,147
売上高(百万円)	109	103	116	95	122	116	105	88	90	117	104	127	1,298

(k) 大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2017年							2018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	91.9%	89.1%	91.2%	91.1%	92.3%	92.0%	82.8%	64.9%	71.2%	89.5%	76.6%	72.2%	83.7%
ADR(円)	22,876	23,869	30,070	23,588	27,827	27,972	29,946	28,358	27,498	26,304	24,037	25,482	26,446
RevPAR(円)	21,023	21,267	27,423	21,488	25,684	25,734	24,795	18,404	19,578	23,542	18,412	18,398	22,135
売上高(百万円)	77	78	95	75	94	95	93	66	65	88	68	70	969

(注) 2018年3月17日より営業を開始した別館(保有資産対象外)を含めた運営実績を記載しています。

(l) 鬼怒川観光ホテル

運営実績													
	2017年							2018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	87.3%	89.2%	98.7%	94.7%	96.9%	97.3%	81.2%	83.9%	92.3%	99.4%	91.6%	84.5%	91.4%
ADR(円)	25,904	29,279	39,395	27,197	31,466	31,919	31,953	30,921	25,715	28,639	28,387	31,183	30,263
RevPAR(円)	22,614	26,116	38,882	25,755	30,490	31,057	25,945	25,942	23,734	28,467	26,002	26,349	27,660
売上高(百万円)	160	179	250	173	225	222	191	188	159	195	171	178	2,297

(m) 大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2017年							2018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	79.6%	91.0%	96.3%	93.3%	85.2%	96.5%	88.4%	73.0%	86.5%	99.7%	87.7%	83.4%	88.4%
ADR(円)	24,720	29,321	40,030	26,019	27,421	30,311	32,886	33,872	30,748	34,932	30,423	29,315	30,974
RevPAR(円)	19,677	26,682	38,548	24,275	23,362	29,250	29,071	24,726	26,597	34,827	26,680	24,448	27,381
売上高(百万円)	76	102	147	90	93	112	113	97	93	133	101	96	1,257

(n) 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2017年							2018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	87.5%	80.1%	95.5%	83.9%	93.6%	86.3%	67.8%	58.6%	63.5%	80.5%	80.2%	70.6%	79.1%
ADR(円)	25,704	26,094	30,468	25,473	27,659	27,501	30,955	29,679	27,746	27,547	26,888	29,385	27,859
RevPAR(円)	22,491	20,901	29,096	21,371	25,888	23,733	20,987	17,391	17,618	22,175	21,564	20,745	22,036
売上高(百万円)	102	97	128	96	122	111	110	85	75	101	99	93	1,225

(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。

i. 保有不動産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定

本投資法人が2018年5月31日現在保有する資産に関し、2018年5月31日現在計画している第5期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	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	中央監視システム 設備更新工事	自 2018年6月 至 2018年10月	39	-	-
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	従業員用エレベーター 更新工事	自 2018年9月 至 2018年10月	19	-	-
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	従業員用エレベーター 更新工事	自 2018年9月 至 2018年10月	18	-	-
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県 会津若松市	パッケージ空調機 更新工事	自 2018年6月 至 2018年7月	15	-	-

(b) 期中の資本的支出

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

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