

第17期 資産運用報告

決算・運用状況のご報告

自2024年6月1日 至2024年11月30日

証券コード：3472

Nippon Hotel & Residential

Asset Management Report

APA
〈NAMBAMINA

日本ホテル&レジデンシャル投資法人

Nippon Hotel & Residential Investment Corporation

東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号 <https://nhr-reit.com/>

投資主の皆様へ



アパ投資顧問株式会社
代表取締役社長

日本ホテル&レジデンシャル投資法人
執行役員

桐原 健 Takeshi Kirihara

投資主の皆様におかれましては、平素より日本ホテル&レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

スポンサー変更後、2度目となる第17期(2024年11月期)の決算および今後の見通しについてご報告いたします。第17期(2024年11月期)の業績は、営業収益1,287百万円、営業利益560百万円、当期純利益429百万円となり、一口当たり分配金は前期比16.6%増加の1,837円といたしました。今後の一口当たり予想分配金は、第18期(2025年5月期)は前期比5.2%増加の1,932円、第19期(2025年11月期)は前期比3.5%増加の2,000円を見込んでいます。

内部成長における施策については、余暇活用施設では、当期は大江戸温泉物語をテナントとする3物件でバリューアップ工事を完了しました。2025年実施予定の2物件とあわせ、今後これらの物件の施設収益向上による変動費料の増加が期待できると考えております。アコモデーション施設では、稼働率・賃料単価ともに順調に推移しています。

外部成長における施策については、第2回公募増資を実施、アパホテル〈浅草橋駅前〉、アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉およびアコモデーション施設の合計8物件の取得によりポートフォリオは取得総額490億円、鑑定評価ベースで533億円に拡大しました。同時に実施した新規借入においては借入関連コストを低減することが出来ました。

今後、分配金の安定的な維持と成長を図るため、既存ポートフォリオの収益向上、資産規模の拡大、ポートフォリオのリスク分散を進めてまいります。

引き続き本投資法人の投資方針に則り、投資主利益の最大化に取り組んでまいります。投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

目次

決算・運用状況のご報告

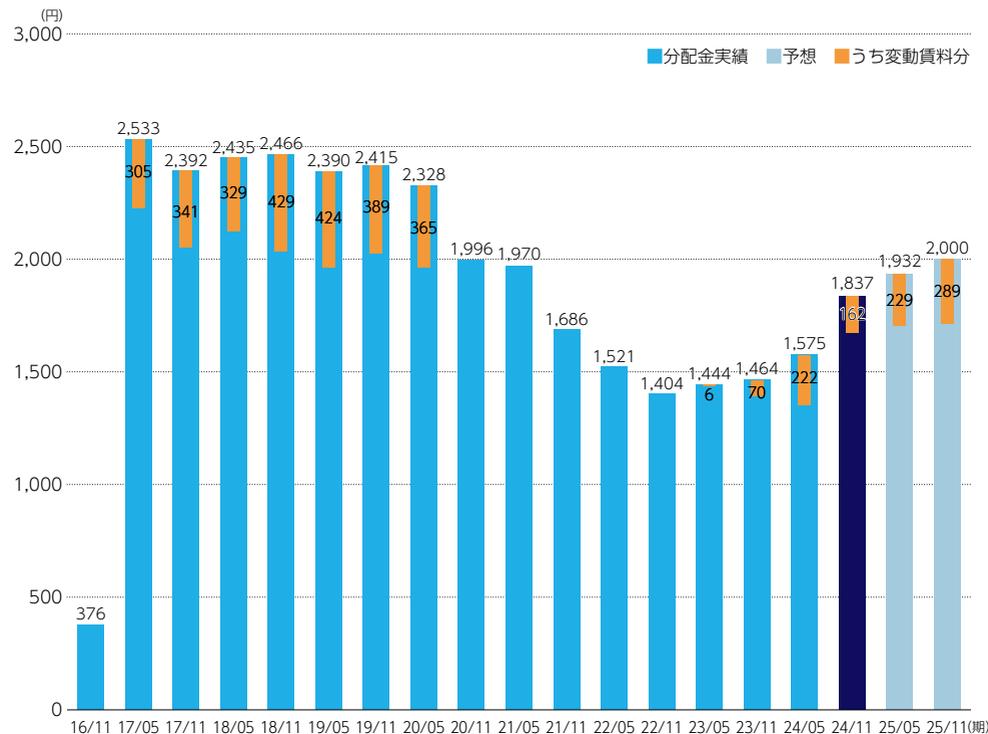
トップメッセージ
第17期(2024年11月期)業績ハイライト 1
2024年12月第2回公募増資による新規物件取得 2
ポートフォリオ 3
投資主インフォメーション

資産運用報告

資産運用報告 8
貸借対照表 23
損益計算書 25
投資主資本等変動計算書 26
注記表 27
金銭の分配に係る計算書 40
監査報告書 41
キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 44

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。

1口当たり分配金の推移



当期の業績

営業収益 1,287 百万円	営業利益 560 百万円	当期純利益 429 百万円	1口当たり分配金 1,837 円
平均稼働率 余暇活用型施設 100% アコモデーション施設 97.5%	取得価格合計 35,983 百万円	期末有利子負債比率 35.6%	1口当たりNAV 114,423 円

2024年12月第2回公募増資による新規物件取得

ポートフォリオの推移

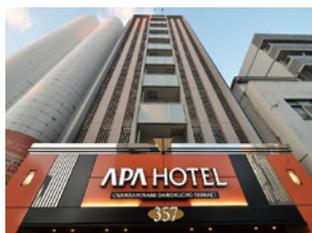
	2024年11月期末時点	2024年12月新規取得後
物件数	15物件	23物件
取得価格総額	359億円	490億円
鑑定評価額	387億円	533億円
三大都市圏比率	57.0%	68.5%

新規取得物件

(2024年12月3日取得)



アパホテル(浅草橋駅前)



アパホテル(なんば南 大国町駅前)



INSURANCE BLDG VIII (豊四季)



アーバンフラッツ新川崎



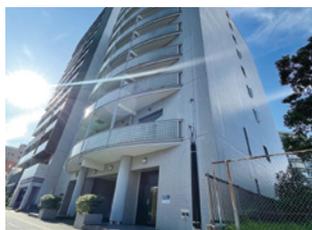
押上パークスクエア



U residence 喜多見



U residence 武蔵小金井



T's eco 川崎

ポートフォリオ

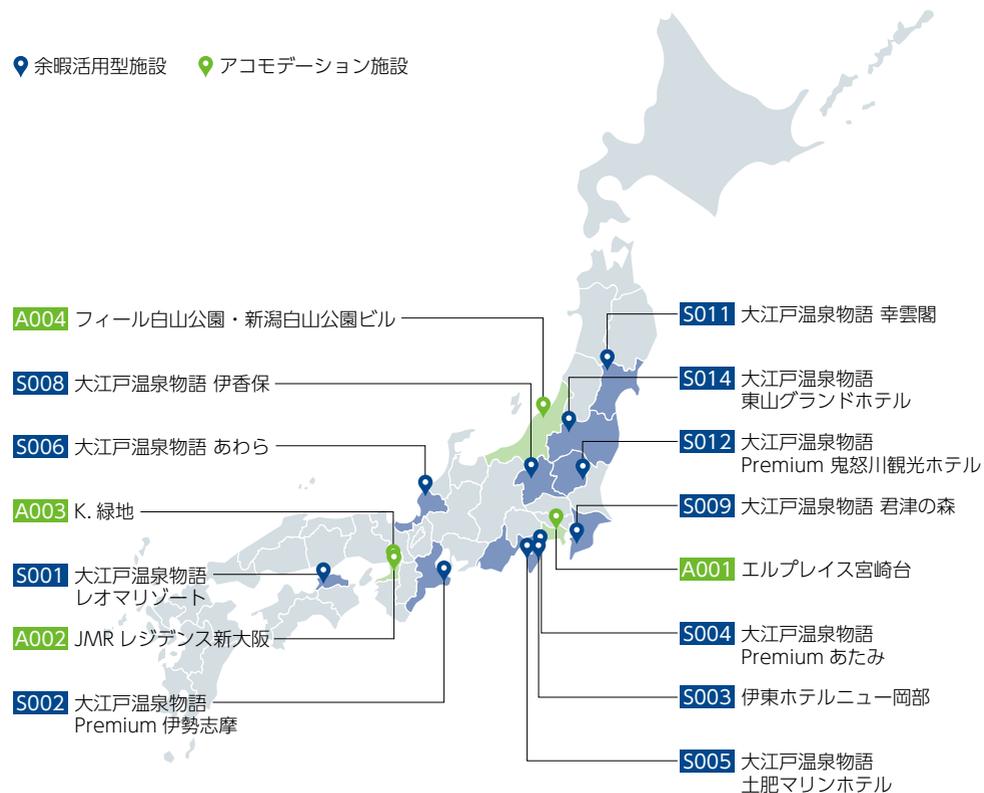
ポートフォリオハイライト

(2024年11月30日現在)

取得価格合計	物件数	2024年11月期 平均稼働率	
35,983 百万円	15 物件	100% 余暇活用型施設	97.5% アコモデーション施設

ポートフォリオマップ

(2024年11月30日現在)



S001 大江戸温泉物語
レオマリゾート



所在地	香川県丸亀市
客室数	241室
取得価格	9,697百万円
平均客室稼働率	78.3% (2024年11月期)

S002 大江戸温泉物語
Premium 伊勢志摩



所在地	三重県志摩市
客室数	83室
取得価格	3,656百万円
平均客室稼働率	79.3% (2024年11月期)

S005 大江戸温泉物語
土肥マリンホテル



所在地	静岡県伊豆市
客室数	64室
取得価格	1,910百万円
平均客室稼働率	80.2% (2024年11月期)

S006 大江戸温泉物語
あわら



所在地	福井県あわら市
客室数	95室
取得価格	1,901百万円
平均客室稼働率	83.9% (2024年11月期)

S003 伊東ホテルニュー岡部



所在地	静岡県伊東市
客室数	73室*
取得価格	2,657百万円
平均客室稼働率	85.2%* (2024年11月期)

S004 大江戸温泉物語
Premium あたみ



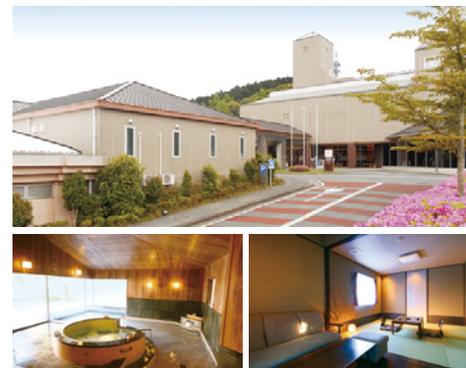
所在地	静岡県熱海市
客室数	76室
取得価格	3,000百万円
平均客室稼働率	89.2% (2024年11月期)

S008 大江戸温泉物語
伊香保



所在地	群馬県渋川市
客室数	40室
取得価格	1,299百万円
平均客室稼働率	96.8% (2024年11月期)

S009 大江戸温泉物語
君津の森



所在地	千葉県君津市
客室数	41室
取得価格	819百万円
平均客室稼働率	91.0% (2024年11月期)

*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。

S011 大江戸温泉物語
幸雲閣



所在地	宮城県大崎市
客室数	98室*
取得価格	1,040百万円
平均客室稼働率	69.8%*(2024年11月期)

S012 大江戸温泉物語
Premium 鬼怒川観光ホテル



所在地	栃木県日光市
客室数	172室
取得価格	3,870百万円
平均客室稼働率	91.8%*(2024年11月期)

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

S014 大江戸温泉物語
東山グランドホテル



所在地	福島県会津若松市
客室数	123室
取得価格	1,230百万円
平均客室稼働率	88.1%*(2024年11月期)

A001 エルプレイス宮崎台



所在地	神奈川県川崎市
戸数	85戸
取得価格	1,053百万円
平均稼働率	100.0%*(2024年11月期)

A002 JMR レジデンス
新大阪



所在地	大阪府大阪市
戸数	70戸
取得価格	1,255百万円
平均稼働率	98.4%*(2024年11月期)

A003 K. 緑地



所在地	大阪府吹田市
戸数	88戸
取得価格	990百万円
平均稼働率	100.0%*(2024年11月期)

A004 フィール白山公園・
新潟白山公園ビル



所在地	新潟県新潟市
戸数	97戸
取得価格	1,600百万円
平均稼働率	94.6%*(2024年11月期)

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13期 自2022年6月1日 至2022年11月30日	第14期 自2022年12月1日 至2023年5月31日	第15期 自2023年12月1日 至2023年11月30日	第16期 自2023年12月1日 至2024年5月31日	第17期 自2024年6月1日 至2024年11月30日
営業収益	(百万円) 1,237	1,221	1,202	1,301	1,287
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) 995	910	1,202	1,301	1,287
営業費用	(百万円) 732	697	686	733	727
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) 561	528	531	563	567
営業利益	(百万円) 505	523	516	568	560
経常利益	(百万円) 327	349	342	368	430
当期純利益	(百万円) 327	349	341	367	429
総資産額	(百万円) 33,166	32,126	35,426	35,341	35,344
(対前期比)	(%) △4.6	△3.1	10.3	△0.2	0.0
純資産額	(百万円) 20,947	20,965	20,967	20,990	21,049
(対前期比)	(%) △0.1	0.1	0.0	0.1	0.3
有利子負債額	(百万円) 10,389	9,634	12,888	12,736	12,589
出資総額(注4)	(百万円) 20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
発行済投資口の総口数	(口) 235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
1口当たり純資産額	(円) 89,006	89,085	89,092	89,190	89,439
1口当たり当期純利益	(円) 1,389	1,483	1,451	1,562	1,823
分配総額	(百万円) 330	339	344	370	432
1口当たり分配金	(円) 1,404	1,444	1,464	1,575	1,837
(うち1口当たり利益分配金)	(円) 1,390	1,444	1,451	1,562	1,824
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円) 14	—	13	13	13
総資産経常利益率(注5)	(%) 1.0	1.1	1.0	1.0	1.2
(年換算値)	(%) 2.0	2.1	2.0	2.1	2.4
自己資本利益率(注5)	(%) 1.6	1.7	1.6	1.8	2.0
(年換算値)	(%) 3.1	3.4	3.2	3.5	4.1
期末自己資本比率(注5)	(%) 63.2	65.3	59.2	59.4	59.6
(対前期増減)	2.8	2.1	△6.1	0.2	0.2
配当性向(注5)	(%) 100.0	97.4	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]					
当期運用日数	(日) 183	182	183	183	183
期末投資物件数	(件) 12	11	15	15	15
減価償却費	(百万円) 441	416	418	429	431
資本的支出額	(百万円) 169	138	144	141	189
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円) 875	797	1,089	1,166	1,151
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円) 526	453	760	796	861
1口当たりFFO(注5)	(円) 2,235	1,927	3,229	3,384	3,659
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%) 31.3	30.0	36.4	36.0	35.6

- (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) 特記記載のない限りいずれも記載数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。以下同じです。
(注5) 以下の算定式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

日本ホテル&レジデンシャル投資法人(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。 以下の改正を含みます。)に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。 その後、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)した後、第14期(2023年5月期)末時点で余暇活用型施設(注1)を11物件保有し、第15期(2023年11月期)にはアコモデーション施設(注2)を4物件(取得価格(注3)合計4,898百万円)取得しました。 この結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は15物件(取得価格合計35,983百万円)、当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

- (注1) 「余暇活用型施設」とは、旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。 以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。 以下同じです。)その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温湯施設(温泉(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。)をいいます。 以下同じです。)その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。 以下同じです。)、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をいいます。
(注2) 「アコモデーション施設」とは、賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。 以下同じです。
(注3) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。 ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金(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。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。 また、「大江戸温泉物語Premium あたみ」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉水の土地の共有持分を取得しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された物件の売買代金(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。)に当該鉱泉水の土地の売買契約に記載された売買代金(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。)を加えた額を記載しています。

② 運用実績等

当期において本投資法人は、資産規模拡大に向け、スポンサーであるアパグループ(注1)を2024年7月にアパホテル2物件の取得に係る優先交渉権を取得しました。 加えて、本資産運用会社独自のネットワークを活用し売却情報を入力したアコモデーション施設について、3物件をアパグループによる一時的保有と同時に、アパグループから取得に係る優先交渉権を取得(注2)するなど、余暇活用型施設とアコモデーション施設で合計8物件の外部成長機会の確保を実現しました。

本投資法人の保有する余暇活用型施設の運用実績については、台風等の天候不順および南海トラフ地震に関する報道の影響等により、変動費合計が前期比マイナス14百万円の合計38百万円となりました。 一方で施設の稼働率等の運営状況は、国内観光市場の回復に加え一部施設のリニューアルオープン等により客室稼働率(注3)は83.2%と前年同期比プラス3.9%となりました。 またバリエーションアップ工事等に伴う宿泊単価引上げにより、ADR(注4)は前年同期比プラス2.4%、RevPAR(注5)は前年同期比プラス6.4%となり、翌期以降の変動費料の上昇が期待されます。 保有するアコモデーション施設4物件の期末時点の期中累計稼働率(注6)は97.5%となり、効果的なテナント誘致等により、安定的な稼働を維持しました。

当期末に取得した保有する15物件の鑑定評価額は、合計で38,729百万円となりました。 前期末に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回りについては変動がありませんでしたが、一部施設の運営収益の見直し等により変動し、合計で50百万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7)については、当該15物件の減価償却により含み益が増加し、5,879百万円となりました。

ESG関連の取り組みについては、2024年11月に本投資法人が保有するフィールド白山公園・新潟白山公園ビルについて、CASBEE不動産評価認証(注8)を取得しました。 今後も環境パフォーマンス向上と環境負荷低減に向けた取り組みを進めていきます。

本投資法人は、前期においてスポンサーであるアパグループの信用力を活用した資金調達コストの削減を始めた投資主価値向上のための様々な施策の実行に努めました。 当期においても前述のとおり外部成長に向けての取得機会の確保に努め、残る課題は資産規模・時価総額の小ささによる投資口流動性の乏しさ、ポートフォリオ分散の低さ等であると認識し、この課題解決のためには公募増資を伴う外部成長が必要不可欠と考えておりました。 そして、2024年11月に新投資口の発行と新規借入による上記優先交渉権の行使を含む物件(取得価格合計13,108百万円)の国内不動産信託受益権の取得を決定しました(注9)。

同時に、投資主の皆さまへの日頃の支援に応えること等を目的として、アパホテル、アパホテルプライド、アパホテル&リゾート、アパホテルズテイを利用対象とする投資主優待制度の導入も決定しました(注10)。

なお、上記のような取り組みの中で、2024年8月には、本投資法人の中長期的な成長に繋がるスポンサーサポートとして、本投資法人の投資口を保有するアパホールディングス株式会社による本投資法人の投資口追加取得(注11)が開始され、同年10月に上限口数であった4,000口の取得が完了しました。 さらに、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役社長である桐原健は、本投資法人の投資主利益と本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役とその他の利害の一致の促進を目的として、投資口累積投資制度を利用することにより、本投資口を取得しています(注12)。

- (注1) 「アパグループ」は、アパホールディングス株式会社及びその子会社(本資産運用会社を含みます。)で構成されます。 以下同じです。
(注2) 詳細は、2024年7月22日公表の「優先交渉権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
(注3) 余暇活用型施設における「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
客室稼働率 = 対象期間中の販売客室数 ÷ 対象期間中の販売可能客室数 × 100 (%)
なお、対象期間中の販売可能客室数には、改修工事等で販売停止中の客室数は含まれません。
(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、単位未満を切捨てて記載しています。
(注6) アコモデーション施設における「期中累計稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
期中累計稼働率 = 各月末時点の賃貸面積の期中累計 ÷ 各月末時点の総賃貸可能面積の期中累計 × 100 (%)
(注7) 「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。 必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
含み損益 = 保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計 - 貸借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。)

- (注8) 詳細は2024年11月29日付公表の「CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注9) 詳細は2024年11月18日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」、「新投資口発行及び投資口売出に関するお知らせ」及び「資金の借入に関するお知らせ」並びに2024年11月29日付公表の「資金の借入（借入金額決定等）に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注10) 詳細は2024年11月18日付公表の「投資主優待制度の導入に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注11) 詳細は、2024年8月28日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」、2024年10月7日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ（続報）」及び2024年10月22日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人投資口の追加取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注12) 詳細は、2024年8月28日付公表の「執行役員及び資産運用会社の代表取締役社長による本投資法人投資口の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

③ 資金調達概要

本投資法人は、当期において手元資金により2024年7月末日及び2024年10月末日に各々73百万円の約定返済を行いました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は1,258,900百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は35.6%となっています。

④ 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,287百万円、営業利益560百万円、経常利益430百万円、当期純利益429百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,824円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税会不一致（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3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を13円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、1,837円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金13円）としました。

(3) 増資等の状況

当期末現在、本投資法人の出資総額は20,653,023千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は10,000,000口、発行済投資口の総口数は2,35,347口です。

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

(注) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第13期 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	第14期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	第15期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	第16期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第17期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
最高 (円)	72,000	69,100	65,700	83,700	78,000
最低 (円)	64,000	59,300	62,400	60,500	66,000

(4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金は、1,837円としました。

利益分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません）を1,824円としました。

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

期別	第13期 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	第14期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	第15期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	第16期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第17期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	
当期末処分利益総額	(千円)	327,173	349,082	341,594	367,739	429,398
利益留保額	(千円)	41	63	105	127	125
金銭の分配金総額	(千円)	330,427	339,841	344,548	370,671	432,332
（1口当たり分配金）	(円)	1,404	1,444	1,464	1,575	1,837
うち利益分配金総額	(千円)	327,132	339,841	341,488	367,612	429,272
（1口当たり利益分配金）	(円)	1,390	1,444	1,451	1,562	1,824
うち出資戻戻総額	(千円)	3,294	—	3,059	3,059	3,059
（1口当たり出資戻戻額）	(円)	14	—	13	13	13
出資戻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)	3,294	—	3,059	3,059	3,059
（1口当たり出資戻戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(円)	14	—	13	13	13
出資戻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口当たり出資戻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 外部成長戦略

i. 重点投資対象

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、リスクリターン特性の異なる余暇活用型施設及びアコモデーション施設を重点投資対象とすることを基本戦略とします。その比率は余暇活用型施設40%～60%、アコモデーション施設40%～60%（取得価格ベース）を目安とし、アコモデーション施設の割合を増加させるとともに、余暇活用型施設の中でも、これまで保有する大江戸温泉関連施設と比べて安定的な収益が見込まれると考えられるビジネス・シティホテルを取得することで、ポートフォリオ分散の進展とリスク軽減の推進を図ります。

ii. 資産運用会社独自のネットワークの活用

本資産運用会社独自のネットワークの活用により、地域特性、社会情勢の動向、需要の変化や利便性などを重視するほか、テナントの信頼性、運営能力や実績等も着目しつつ、厳選投資を行っていきます。

余暇活用型施設については、全国における主要観光地、ビジネスエリアとして認知度の高いエリアを中心に、中長期にわたるテナントの賃料負担率の適性、施設稼働率等運営指標の実績及び将来見込み、並びに施設的主要顧客層の安定性や競合環境等を総合的に評価したうえで、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。

アコモデーション施設については、首都圏、関西圏、中京圏の三大都市圏及び政令指定都市等を投資エリアとし、物件特性（立地、利便性、周辺の状況等）や、テナントの信頼性、運営能力、実績等を評価した上で、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。

iii. アパグループによるスポンサーサポートの活用

2023年12月19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、アパグループが保有又は開発するホテルのうち、本投資法人の投資基準に適合する物件の譲渡に係る優先交渉権が本投資法人に付与されており、また、同グループが入手した第三者による物件の売却情報の優先的提供が行われます。さらに、本投資法人は、第三者が保有する本投資法人の投資基準に適合する物件の取得について、アパグループに対して一時的保有を依頼することができます。本投資法人はこれらのスポンサーサポートを最大限に活用することで、投資機会を捉えた機動的かつ継続的な外部成長を図っていきます。

② 内部成長戦略

i. 余暇活用型施設

本投資法人は、主に余暇活用型施設に関しては、賃料収入に大きな影響を与えることとなるテナントによる運営パフォーマンスについて、本資産運用会社によるモニタリングを行います。また、テナントとの間の長期賃貸借契約（注1）において、テナントによる施設の運営状況に関わらず一定額の固定賃料が確保されている賃料を原則として採用します。

さらに、テナントとの間の賃貸借契約等において、テナントに対して各施設の運営状況に係る報告義務を課すとともに、テナントによる運営パフォーマンスについて、各施設の売上高やGOP（注2）等の経営指標を参考に、本資産運用会社によるモニタリングを行うことで、運用資産からの安定収益確保と資産価値の維持向上を目指します。

ii. アコモデーション施設

本投資法人は、保有するアコモデーション施設において、賃料固定型のマスターリース契約の施設においては、建物の良好な維持により当該マスターリース契約の継続を図ります。パス・スルー型の施設においては、効果的なテナント誘致を行うとともに、新規契約及び契約更改時の賃料引上げに向けた取り組みや、運営管理コストの削減等を行い、賃貸収益の最大化を図ります。

iii. 修繕・資本的支出

本投資法人は、中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件ごとの修繕及び資本的支出に関する計画をPM会社と協議し、また、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して実行します。また、資産価値向上が見込まれる潜在的余地のある保有物件に対しては、テナントの収入増加を目的とした増改築等のバリューアップに資するCAPEX（注3）を実施し、テナント収益の拡大を通じて変動賃料の増加を図ります。

（注1）「長期賃貸借契約」とは、契約期間が10年以上であり、かつ、5年以上は中途解約が禁止されている賃貸借契約をいいます。

（注2）「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、各施設の運営に直接発生した費用を控除した残額をいいます。

（注3）「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の使用可能期間の延長又は資産価値の増加を目的とした支出をいいます。

③ 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。

デット・ファイナンスについては、既存の借入先との良好な関係を維持しつつ、資産規模拡大に伴う安定的な資金調達の実現を図ります。また、本投資法人がアパグループとの間で締結したスポンサーサポート契約により、アパグループによる本投資法人借入金に対する債務保証等、本投資法人の取引金融機関の拡大及び資金調達条件の改善に関する必要なサポートを受けています。今後も本投資法人は、スポンサーサポートを最大限活用することで、新規借入及びリファイナンス時の資金調達条件の最適化を図ります。

エクイティ・ファイナンスについては、投資口の中長期的な価値向上に配慮し、機動的な実施を検討していきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

2024年11月18日及び2024年11月25日に開催の役員会における下記の新投資口の発行にかかる決議に基づき、一般募集による新投資口については2024年12月2日、第三者割当による新投資口については2024年12月30日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2024年12月30日現在の出資総額は25,363百万円、発行済投資口の総口数は311,023口となっています。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数：72,152口
発行価格：64,430円
発行価格の総額：4,648,753,360円
発行価額：62,249円
発行価額の総額：4,491,389,848円
払込期日：2024年12月2日
分配金起算日：2024年12月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数：3,524口
発行価額：62,249円
発行価額の総額：219,365,476円
割当先：SMBC日興証券株式会社
払込期日：2024年12月30日
分配金起算日：2024年12月1日

b. 資金の借入れ

2024年12月3日付で取得した8物件（後記「c. 資産の取得」をご参照ください。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2024年12月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

短期借入金（注1）

借入先：株式会社三井住友銀行
借入金額：100百万円
利率（注3）：基準金利（全銀協日本円TIBOR）（注4）（注5）+0.60%
借入方法：上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結
借入実行日：2024年12月3日
利払期日（注6）：初回を2024年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本返済期日とする
元本返済期日（注6）：2025年12月3日
元本返済方法（注6）：期限一括返済
担保の有無：無担保・有保証（注7）

長期借入金（注1）

借入先：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（注2）
借入金額：8,748百万円
利率（注3）：基準金利（全銀協日本円TIBOR）（注4）（注5）+0.80%
借入方法：上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結
借入実行日：2024年12月3日
利払期日（注6）：初回を2024年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本返済日とする
元本返済期日（注6）：2027年12月3日
元本返済方法（注6）：期限一括返済
担保の有無：無担保・有保証（注7）

（注1）「短期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年以内である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

（注2）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東京スター銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社大垣共立銀行、スルガ銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社みなど銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社西日本シティ銀行により組成されます。

（注3）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

（注4）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協日本円TIBORのうち、各利息計算期間に対応する期間の利率となります。ただし、何らかの理由でかかる利率が公表されない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても0%を下回る場合には、0%とします。

（注5）日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。

（注6）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注7）2024年5月27日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証に関するお知らせ」をご参照ください。

c. 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金（前記「a. 新投資口の発行」をご参照ください。）及び借入金（前記「b. 資金の借入れ」をご参照ください。）により、2024年12月3日付で以下のとおり、8物件で取得価格合計13,108百万円の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件名称	取得価格 (百万円) (注)	取得先
余暇活用型施設	アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,160	アパホーム株式会社
	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	1,581	アパホーム株式会社
アコモデーション施設	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	1,590	アパ総研株式会社
	アーバンフラッツ新川崎	1,259	アパ総研株式会社
	押上パークスクエア	2,163	アパ総研株式会社
	U residence 喜多見	510	株式会社エー・ディー・ワークス
	U residence 武蔵小金井	595	株式会社エー・ディー・ワークス
	T's eco 川崎	1,250	トーセイ株式会社
合計（8物件）		13,108	

（注）「取得価格」は、各物件に係る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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第13期 (2022年11月30日)	第14期 (2023年5月31日)	第15期 (2023年11月30日)	第16期 (2024年5月31日)	第17期 (2024年11月30日)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
出資総額(注)	(百万円) 20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
投資主数	(人) 18,314	18,205	18,323	16,174	17,535

(注) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(2) 投資口に関する事項

当期末現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,229	13.26
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	27,807	11.81
アパホールディングス株式会社	13,246	5.62
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,098	5.56
富士伊豆農業協同組合	2,250	0.95
大阪商工信用金庫	2,000	0.84
WU ASSETS PTE. LTD.	1,880	0.79
SMBC日興証券株式会社	1,827	0.77
株式会社SBI証券	1,435	0.60
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	1,080	0.45
合計	95,852	40.72

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

当期末現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注1)
執行役員 (注2)	桐原 健	アパ投資顧問株式会社 代表取締役社長	-
監督役員 (注2)	鈴木 健太郎	柴田・鈴木・中田法律事務所 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員	1,800
	本行 隆之	シロウマサイエンス株式会社 取締役 のぞみ監査法人 代表社員 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 株式会社みらいワークス 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インキュリオン・グループ 監査役 税理士法人 Stand by C 社員 NE株式会社 監査役	1,800
会計監査人	Forvis Mazars Japan 有限責任監査法人 (注4)	-	7,000(注3)

(注1) 執行役員は本投資法人から報酬を受け取っていません。また監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。

(注2) 執行役員は、本投資法人の投資口を自己の名義で5口所有しており、監督役員は、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。

(注4) Mazars有限責任監査法人は2024年10月1日付で法人名をForvis Mazars Japan有限責任監査法人に改称しています。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	アパ投資顧問株式会社
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
一般事務受託者(機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(納税事務)	税理士法人令和会計社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

当期末現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第16期 2024年5月31日現在		第17期 2024年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
不動産	余暇活用型施設	首都圏	5,296	15.0	5,223	14.8
		東海圏	9,771	27.6	9,641	27.3
		その他	12,982	36.7	12,952	36.6
不動産 小計			28,051	79.4	27,817	78.7
信託不動産	アコモデーション施設	首都圏	1,078	3.1	1,077	3.0
		関西圏	2,310	6.5	2,308	6.5
		その他政令指定都市	1,651	4.7	1,645	4.7
信託不動産 小計			5,040	14.3	5,031	14.2
預金・その他の資産			2,249	6.4	2,495	7.1
資産総額計			35,341	100.0	35,344	100.0

(注1) 「地域等」は、それぞれのエリアに所在する施設を集計しています。

余暇活用型施設：首都圏・関西圏・東海圏・その他
アコモデーション施設：首都圏・関西圏・中京圏・その他政令指定都市

(注2) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産・信託不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注3) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注6)	9,143	<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	27.0	余暇活用型施設
大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	2,993	9,782.37	9,782.37	100.0	8.4	余暇活用型施設
伊東ホテルニュー岡部	2,413	10,211.46	10,211.46	100.0	7.1	余暇活用型施設
大江戸温泉物語Premium あたま	2,620	8,469.22	8,469.22	100.0	8.1	余暇活用型施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,614	6,125.84	6,125.84	100.0	4.4	余暇活用型施設
大江戸温泉物語 あわら	1,863	14,132.27	14,132.27	100.0	6.2	余暇活用型施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,191	5,177.18	5,177.18	100.0	3.5	余暇活用型施設
大江戸温泉物語 君津の森	796	8,660.20	8,660.20	100.0	2.3	余暇活用型施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	899	10,843.89	10,843.89	100.0	3.6	余暇活用型施設
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	3,235	22,402.38	22,402.38	100.0	12.4	余暇活用型施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,045	16,602.03	16,602.03	100.0	5.3	余暇活用型施設
エルプレイス宮崎台	1,077	1,993.01	1,993.01	100.0	2.1	アコモデーション施設
JMRレジデンス新大阪	1,286	2,911.95	2,830.97	97.2	3.2	アコモデーション施設
K.緑地	1,021	2,153.58	2,153.58	100.0	2.0	アコモデーション施設
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	1,645	4,446.05	4,219.85	94.9	4.4	アコモデーション施設
合計	32,849	187,807.48	187,500.30	99.8	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。したがって、各物件欄に記載の期末帳簿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。なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2024年11月30日現在における下記の各施設ごとに記載しています。
余暇活用型施設：各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。
アコモデーション施設：各保有資産に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2024年11月30日現在における下記の各施設ごとに記載しています。
余暇活用型施設：停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく賃貸面積を記載しています。なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2024年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（面積：71,790.51㎡（内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。））に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティ）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

(注4) 「稼働率」は、2024年11月30日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期における各物件の不動産賃貸収益の全物件に係る合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注6) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	9,143	8,700
大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	2,993	3,830
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,413	2,820
大江戸温泉物語Premium あたま	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,620	3,470
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	不動産	6,125.84	1,614	2,020
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,863	2,020
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,191	1,360
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	796	829
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	899	1,050
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,235	6,070
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	1,045	1,420
エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	信託受益権	1,993.01	1,077	1,120
JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	信託受益権	2,911.95	1,286	1,370
K.緑地	大阪府吹田市	信託受益権	2,153.58	1,021	1,050
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	信託受益権	4,446.05	1,645	1,600
合計	-	-	187,807.48	32,849	38,729

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2024年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所、株式会社立地評価研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の期末算定価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第16期 (2023年12月1日～2024年5月31日)				第17期 (2024年6月1日～2024年11月30日)			
	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	360	27.7	1	100.0	347	27.0
大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	1	100.0	106	8.2	1	100.0	108	8.4
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	91	7.0	1	100.0	91	7.1
大江戸温泉物語Premium あたま	1	100.0	103	8.0	1	100.0	104	8.1
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	62	4.8	1	100.0	56	4.4
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	78	6.0	1	100.0	79	6.2
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	45	3.5	1	100.0	44	3.5
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	32	2.5	1	100.0	29	2.3
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	48	3.7	1	100.0	46	3.6
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	1	100.0	156	12.0	1	100.0	159	12.4
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	68	5.2	1	100.0	67	5.3
エルブレイス宮崎台	1	100.0	26	2.0	1	100.0	26	2.1
JMRレジデンス新大阪	68	97.2	39	3.1	68	97.2	40	3.2
K.緑地	1	100.0	26	2.0	1	100.0	26	2.0
フィール白山公園・ 新瀧白山公園ビル	94	91.3	54	4.2	99	94.9	56	4.4
合計	166	99.8	1,301	100.0	171	99.8	1,287	100.0

(注) 「テナント総数」は、各用途ごとに、下記の数値を記載しています。
 余暇活用型施設：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。
 アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの総数を記載しています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

当期末現在、該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

当期末現在、該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

当期末現在、該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

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

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期末現在計画している第18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 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	消火栓配管更新	自 2024年 11 月 至 2025年 2 月	27	-	-
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	避難階段更新	自 2025年 3 月 至 2025年 5 月	21	-	-
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	防災受信盤更新	自 2025年 4 月 至 2025年 5 月	19	-	-
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	エレベーター制御 リニューアル	自 2025年 2 月 至 2025年 3 月	14	-	-
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	温水主管更新1期	自 2025年 3 月 至 2025年 5 月	13	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計189百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2024年9月 至 2024年10月	69
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	外壁改修工事	自 2024年8月 至 2024年9月	15
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	外壁改修工事	自 2024年9月 至 2024年10月	11
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	屋上・ベランダ防水工事	自 2024年9月 至 2024年10月	11

(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13期 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	第14期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	第15期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	第16期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第17期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
当期首積立金残高 (百万円)	89	87	83	92	92
当期積立額 (百万円)	-	-	8	-	-
当期積立金取崩額 (百万円)	1	4	-	-	-
次期繰越額 (百万円)	87	83	92	92	92

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第16期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		第17期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
	資産運用報酬 (注)	113,050		113,568
資産保管手数料	1,588		1,584	
一般事務委託手数料	13,810		12,957	
役員報酬	3,600		3,600	
その他費用	37,473		27,607	
合計	169,523		159,318	

(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16期及び第17期にはいずれも発生していません。

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

	区 分	借入日	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
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	195,000	195,000	0.923	2025年 2月28日	期限一括	(注2)	無担保 有保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 5月31日	750,000	739,475	0.873	2025年 5月30日	(注3)	(注2)	無担保 有保証
	小計		945,000	934,475					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	100,601	100,601	1.123	2027年 2月26日	(注4)	(注2)	無担保 有保証
	株式会社三十三銀行		34,941	34,941					
	株式会社三井住友銀行	2024年 5月31日	37,611	37,611	0.973	2026年 5月31日	(注5)	(注2)	無担保 有保証
	株式会社あおぞら銀行		32,205	32,205					
	株式会社東京スター銀行		21,048	21,048					
	株式会社りそな銀行		16,102	16,102					
	株式会社大垣共立銀行		20,177	20,177					
	株式会社三十三銀行		9,712	9,712					
小計		272,401	272,401						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 9月28日	1,450,000	1,450,000	1.123	2026年 9月28日	期限一括	(注6)	無担保 有保証
	株式会社東京スター銀行		1,450,000	1,450,000					
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	2,901,694	2,851,393	1.123	2027年 2月26日	(注4)	(注2)	無担保 有保証
	株式会社三十三銀行	1,133,064	1,115,593						
	株式会社三井住友銀行	2024年 5月31日	1,306,053	1,287,247	0.973	2026年 5月31日	(注5)	(注2)	無担保 有保証
	株式会社あおぞら銀行		967,794	951,691					
	株式会社東京スター銀行		728,951	718,427					
	株式会社りそな銀行		483,897	475,845					
	株式会社大垣共立銀行		380,193	370,104					
	株式会社三十三銀行		217,387	212,531					
小計		11,519,036	11,382,835						
合計		12,736,437	12,589,713						

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

(注2) 使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 初回を2024年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に5,262千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。

(注4) 初回を2024年4月末日とし、以降3ヶ月毎末日に33,885千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。

(注5) 初回を2024年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に34,214千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。

(注6) 使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びこれらに関連する諸費用の支払いです。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

該当事項はありません。

③ 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 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。

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	議案	概要
2024年11月18日	新投資口引受契約等の締結及び投資口追加発行の制限期間の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、SMBCE日興証券株式会社とアパ投資顧問株式会社及び本投資法人との間で2024年11月25日付で新投資口引受契約書を締結しました。
2024年11月18日	アパホールディングス株式会社との間の投資主優待制度に関する覚書の締結の件	同日開催の役員会で承認された投資主優待制度の提供について、アパホールディングス株式会社とアパ投資顧問株式会社及び本投資法人との間で投資主優待制度に関する覚書を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,783,405	2,073,841
信託現金及び信託預金	140,780	142,742
前払費用	136,776	156,220
営業未収入金	6,585	548
その他	3,042	3,190
流動資産合計	2,070,591	2,376,543
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 24,277,603	※2 24,463,600
減価償却累計額	△5,687,775	△6,103,006
建物（純額）	18,589,827	18,360,594
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△7,424	△8,589
構築物（純額）	28,564	27,399
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△221	△238
機械及び装置（純額）	378	361
工具、器具及び備品	24,746	25,066
減価償却累計額	△9,461	△11,027
工具、器具及び備品（純額）	15,284	14,038
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	1,050,835	1,052,462
減価償却累計額	△18,230	△30,260
信託建物（純額）	1,032,605	1,022,202
信託構築物	－	351
減価償却累計額	－	△2
信託構築物（純額）	－	348
信託工具、器具及び備品	545	1,154
減価償却累計額	△17	△85
信託工具、器具及び備品（純額）	527	1,068
信託土地	4,007,528	4,007,528
有形固定資産合計	32,772,175	32,530,999
無形固定資産		
借地権	319,805	318,069
ソフトウェア	1,109	978
無形固定資産合計	320,914	319,047
投資その他の資産		
繰延税金資産	18	17
長期前払費用	167,432	107,392
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	177,540	117,500
固定資産合計	33,270,630	32,967,547
資産合計	35,341,222	35,344,091

(単位：千円)

	前期（ご参考） （2024年5月31日）	当期 （2024年11月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	96,509	194,878
短期借入金	945,000	934,475
1年内返済予定の長期借入金	272,401	272,401
未払金	81,590	75,584
未払費用	336	791
未払法人税等	993	949
未払消費税等	46,083	33,418
前受金	219,126	229,953
その他	3,297	3,352
流動負債合計	1,665,338	1,745,804
固定負債		
長期借入金	11,519,036	11,382,835
預り敷金及び保証金	1,040,803	1,040,802
信託預り敷金及び保証金	46,048	45,865
資産除去債務	79,293	79,480
固定負債合計	12,685,182	12,548,984
負債合計	14,350,520	14,294,789
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 △30,060	※1 △33,119
出資総額控除額合計	△30,060	△33,119
出資総額（純額）	20,622,962	20,619,903
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	367,739	429,398
剰余金合計	367,739	429,398
投資主資本合計	20,990,702	21,049,301
純資産合計	※3 20,990,702	※3 21,049,301
負債純資産合計	35,341,222	35,344,091

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年 11 月 30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,301,403	※1 1,287,843
営業収益合計	1,301,403	1,287,843
営業費用		
賃貸事業費用	※1、※2 563,695	※1、※2 567,806
資産運用報酬	113,050	113,568
資産保管手数料	1,588	1,584
一般事務委託手数料	13,810	12,957
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	※2 37,473	※2 27,607
営業費用合計	733,218	727,125
営業利益	568,184	560,718
営業外収益		
受取利息	9	199
還付加算金	120	-
未払分配金戻入	801	461
その他営業外収益	-	1,376
営業外収益合計	931	2,037
営業外費用		
支払利息	57,474	67,066
融資関連費用	139,009	65,436
抵当権解除費用	4,008	-
営業外費用合計	200,491	132,503
経常利益	368,624	430,252
特別利益		
補助金収入	16,400	-
特別利益合計	16,400	-
特別損失		
固定資産圧縮損	16,400	-
特別損失合計	16,400	-
税引前当期純利益	368,624	430,252
法人税、住民税及び事業税	994	980
法人税等調整額	△3	0
法人税等合計	990	980
当期純利益	367,633	429,271
前期繰越利益	105	127
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	367,739	429,398

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年12月1日 至 2024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		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	出資総額（純額）				
当期首残高	20,653,023	△27,000	△27,000	20,626,022	341,594	341,594	20,967,616
当期変動額							
剰余金の配当					△341,488	△341,488	△341,488
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△3,059	△3,059	△3,059			△3,059
当期純利益					367,633	367,633	367,633
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	26,144	26,144	23,085
当期末残高	※1 20,653,023	△30,060	△30,060	20,622,962	367,739	367,739	20,990,702

当期（自 2024年6月1日 至 2024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		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	出資総額（純額）				
当期首残高	20,653,023	△30,060	△30,060	20,622,962	367,739	367,739	20,990,702
当期変動額							
剰余金の配当					△367,612	△367,612	△367,612
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△3,059	△3,059	△3,059			△3,059
当期純利益					429,271	429,271	429,271
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	61,659	61,659	58,599
当期末残高	※1 20,653,023	△33,119	△33,119	20,619,903	429,398	429,398	21,049,301

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

区分	前期（ご参考） 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日																										
	1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～43年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>1～64年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、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。 借地権 50年 ソフトウェア（自社利用分）社内における利用可能期間 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～43年	構築物	10～20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6～10年	信託建物	1～64年	信託工具、器具及び備品	6年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～43年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>1～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、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。 借地権 50年 ソフトウェア（自社利用分）社内における利用可能期間 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～43年	構築物	10～20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6～10年	信託建物	1～64年	信託構築物	10年	信託工具、器具及び備品
建物	3～43年																											
構築物	10～20年																											
機械及び装置	17年																											
工具、器具及び備品	6～10年																											
信託建物	1～64年																											
信託工具、器具及び備品	6年																											
建物	3～43年																											
構築物	10～20年																											
機械及び装置	17年																											
工具、器具及び備品	6～10年																											
信託建物	1～64年																											
信託構築物	10年																											
信託工具、器具及び備品	6年																											
2. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p>																										
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p> <p>(2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p>	<p>(1) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p> <p>(2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p>																										

【貸借対照表に関する注記】

※1 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（2024年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	261,474	27,000	3,059	-	30,060	-

(注1) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。
(注2) 当期引当額の中には、PCBを含有する物品の撤去に伴う当期解消分（△207千円）が控除されています。

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去（処理）又は売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（2024年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	261,474	30,060	3,059	-	33,119	-

(注1) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去（処理）又は売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
建物	42,046	42,046

※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） (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
	50,000	50,000

【損益計算書に関する注記】

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,274,108	1,266,023
共益費収入	6,865	7,073
駐車場収入	7,116	7,008
水道光熱費収入	1,976	2,135
その他賃貸事業収入	11,337	5,601
不動産賃貸事業収益合計	1,301,403	1,287,843
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	20,979	20,991
損害保険料	10,978	11,520
減価償却費	429,015	431,912
公租公課	77,592	81,680
信託報酬	1,700	1,700
水道光熱費	3,164	3,292
修繕費	4,093	5,921
その他費用	16,171	10,787
不動産賃貸事業費用合計	563,695	567,806
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	737,707	720,036

※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 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	427,279	430,176
無形固定資産	1,736	1,736
その他の営業費用		
無形固定資産	130	130

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期（ご参考） 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	235,347口	235,347口

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	17
資産除去債務	24,945	25,004
借地権償却	3,656	4,202
繰延税金資産小計	28,620	29,224
評価性引当額	△10,929	△11,960
繰延税金資産合計	17,690	17,264
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△17,672	△17,246
繰延税金負債合計	△17,672	△17,246
繰延税金資産の純額	18	17

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

(単位：%)

	前期（ご参考） (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.63	△31.61
評価性引当額の増減	0.28	0.24
その他	0.16	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	0.23

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	272,401	272,401	-
(2) 長期借入金	11,519,036	11,519,036	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日（2024年5月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	272,401	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,219,821	7,299,215	-	-	-
合計	272,401	4,219,821	7,299,215	-	-	-

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	272,401	272,401	-
(2) 長期借入金	11,382,835	11,382,835	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日(2024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	272,401	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,551,392	3,831,443	-	-	-
合計	272,401	7,551,392	3,831,443	-	-	-

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(2024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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、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。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数により22~40年と見積り、割引率は0.41~0.64%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位:千円)
期首残高	79,107
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
有形固定資産の売却に伴う減少額	-
資産除去債務の履行による減少額	-
時の経過による調整額	186
期末残高	79,293

当期(2024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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、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。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数により22~40年と見積り、割引率は0.41~0.64%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位:千円)
期首残高	79,293
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
有形固定資産の売却に伴う減少額	-
資産除去債務の履行による減少額	-
時の経過による調整額	186
期末残高	79,480

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2023年12月1日 至 2024年5月31日)

本投資法人では余暇活用型施設に加え、アコモデーション施設を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
33,383,722	△291,741	33,091,980	38,679,000

(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14物件の資本的支出(合計141,315千円)によるものです。主な減少額は減価償却(合計429,015千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年5月期(第16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2024年6月1日 至 2024年11月30日)

本投資法人では余暇活用型施設に加え、アコモデーション施設を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
33,091,980	△242,911	32,849,068	38,729,000

(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14物件の資本的支出(合計189,499千円)によるものです。主な減少額は減価償却(合計431,912千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年11月期(第17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 2023年12月1日 至 2024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	アパホールディングス株式会社(注3)	子会社の資金調達、資金管理等の経営管理業務	3.9	当投資法人の借入れに対する債務保証(注4)	12,736,437	-	-
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社(注5)	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等(注6)	26	預り敷金及び保証金	-
				不動産の賃借等(注6)	8	前受金	-
利害関係人等	株式会社レオマユニティー(注5)	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等(注6)	33,591	前払費用	-
				不動産管理委託報酬等(注6)	197	前受金	-
利害関係人等	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社(注5)	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等(注6)	77,571	前払費用	-
				不動産管理委託報酬等(注6)	987	前受金	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	借入金の借入	750,000	短期借入金	750,000
				借入金の返済	1,436,797	1年内返済予定の長期借入金	-
				支払利息	6,115	未払利息	16
				一般事務委託手数料	7,735	未払金	1,633

(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) 2023年12月19日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等に該当しております。

(注4) 当投資法人の銀行借入に対して債務保証を受けております。また、上記取引金額には、借入金残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

(注5) 2023年12月19日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

(注6) 取引金額は、2023年12月1日から2023年12月18日までの実績を記載しています。

当期（自 2024年6月1日 至 2024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	アパホールディングス株式会社	子会社の資金調達、資金管理等の経営管理業務	5.6	当投資法人の借入れに対する債務保証(注3)	12,589,713	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	借入金の借入	750,000	短期借入金	-
				借入金の返済	10,524	1年内返済予定の長期借入金	739,475
				支払利息	3,239	未払利息	39
				一般事務委託手数料	7,032	未払金	1,404

(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) 当投資法人の銀行借入に対して債務保証を受けております。また、上記取引金額には、借入金残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

【1口当たり情報に関する注記】

	前期（ご参考）		当期	
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
1口当たり純資産額	89,190円		89,439円	
1口当たり当期純利益	1,562円		1,823円	

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を口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）		当期	
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
当期純利益（千円）	367,633		429,271	
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）	367,633		429,271	
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 2023年12月1日 至 2024年5月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

a. 新投資口の発行

2024年11月18日及び2024年11月25日に開催の役員会における下記の新投資口の発行にかかる決議に基づき、一般募集による新投資口については2024年12月2日、第三者割当による新投資口については2024年12月30日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2024年12月30日現在の出資総額は25,363百万円、発行済投資口の総口数は311,023口となっています。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数：72,152口
発行価格：64,430円
発行価格の総額：4,648,753,360円
発行価額：62,249円
発行価額の総額：4,491,389,848円
払込期日：2024年12月2日
分配金起算日：2024年12月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数：3,524口
発行価額：62,249円
発行価額の総額：219,365,476円
割当先：SMBC日興証券株式会社
払込期日：2024年12月30日
分配金起算日：2024年12月1日

b. 資金の借入れ

2024年12月3日付で取得した8物件（後記「c. 資産の取得」をご参照ください。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2024年12月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

短期借入金（注1）

借入先：株式会社三井住友銀行
借入金額：100百万円
利率（注3）：基準金利（全銀協日本円TIBOR）（注4）（注5）+0.60%
借入方法：上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結
借入実行日：2024年12月3日
利払期日（注6）：初回を2024年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本返済期日とする
元本返済期日（注6）：2025年12月3日
元本返済方法（注6）：期限一括返済
担保の有無：無担保・有保証（注7）

長期借入金（注1）

借入先：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（注2）
借入金額：8,748百万円
利率（注3）：基準金利（全銀協日本円TIBOR）（注4）（注5）+0.80%
借入方法：上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結
借入実行日：2024年12月3日
利払期日（注6）：初回を2024年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする
元本返済期日（注6）：2027年12月3日
元本返済方法（注6）：期限一括返済
担保の有無：無担保・有保証（注7）

（注1）「短期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年以内である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

（注2）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東京スター銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社大垣共立銀行、スルガ銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社みなど銀行、株式会社関西西みらい銀行及び株式会社西日本シティ銀行により組成されます。

（注3）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

（注4）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協日本円TIBORのうち、各利息計算期間に対応する期間の利率となります。ただし、何らかの理由でかかる利率が公表されない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても0%を下回る場合には、0%とします。

（注5）日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。

（注6）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注7）2024年5月27日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証に関するお知らせ」をご参照ください。

c. 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金（前記「a. 新投資口の発行」をご参照ください。）及び借入金（前記「b. 資金の借入れ」をご参照ください。）により、2024年12月3日付で以下のとおり、8物件（取得価格合計13,108百万円）の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件名称	取得価格 (百万円) (注)	取得先
余暇活用型施設	アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,160	アパホーム株式会社
	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	1,581	アパホーム株式会社
アコモデーション施設	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	1,590	アパ総研株式会社
	アーバンフラッツ新川崎	1,259	アパ総研株式会社
	押上パークスクエア	2,163	アパ総研株式会社
	U residence 喜多見	510	株式会社エー・ディー・ワークス
	U residence 武蔵小金井	595	株式会社エー・ディー・ワークス
	T's eco 川崎	1,250	トーセイ株式会社
合計（8物件）		13,108	

（注）「取得価格」は、各物件に係る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。

【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
その他		
水道光熱費収入(注2)	1,976	1,976
賃料収入	－	1,299,427
合計	1,976	1,301,403

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である借借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計上した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	281
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	360
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
その他		
水道光熱費収入(注2)	2,135	2,135
賃料収入	—	1,285,708
合計	2,135	1,287,843

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	360
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	352
契約資産 (期首残高)	—
契約資産 (期末残高)	—
契約負債 (期首残高)	—
契約負債 (期末残高)	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

【追加情報】

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期 (ご参考) (自 2023年12月1日 至 2024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Premium あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	3,059

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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去 (処理) 及び資産等の売却等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024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Premium あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	3,059

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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去 (処理) 及び資産等の売却等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (ご参考) 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当 期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
I 当期末処分利益	367,739,163	429,398,426
II 利益超過分配金加算額	3,059,511	3,059,511
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	3,059,511
III 分配金の額	370,671,525	432,332,439
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,575)	(1,837)
うち利益分配金	367,612,014	429,272,928
(うち1口当たり利益分配金)	(1,562)	(1,824)
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	3,059,511
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(13)	(13)
IV 次期繰越利益	127,149	125,498
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,575円としております。</p> <p>利益超過分配金 (利益超過分配金を含みません。) 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 (利益超過分配金を含みません。) を1,562円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税金不一致 (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3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,837円としております。</p> <p>利益超過分配金 (利益超過分配金を含みません。) 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 (利益超過分配金を含みません。) を1,824円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税金不一致 (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3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年 1月 22日

日本ホテル&レジデンシャル投資法人
役員会 御 中

Forvis Mazars Japan有限責任監査法人
東京都港区

指定有限責任社員 公認会計士 大 矢 昇 太
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 福 田 洋 右
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ホテル&レジデンシャル投資法人の2024年6月1日から2024年11月30日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書 (資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。) について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当 期 自 2024年 6月 1日 至 2024年 11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	368,624	430,252
減価償却費	429,146	432,043
融資関連費用	139,009	65,436
受取利息	△9	△199
支払利息	57,474	67,066
補助金収入	△16,400	－
固定資産圧縮損	16,400	－
固定資産除却損	4,041	498
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,525	6,036
営業未払金の増減額（△は減少）	△38,665	30,529
未収消費税等の増減額（△は増加）	42,073	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	46,083	△12,665
前払費用の増減額（△は増加）	△44,289	△25,965
長期前払費用の増減額（△は増加）	104	1,125
未払金の増減額（△は減少）	6,467	△6,005
前受金の増減額（△は減少）	△4,496	10,826
その他	△4,117	△53
小計	1,005,971	998,926
利息の受取額	9	199
利息の支払額	△57,428	△66,612
法人税等の支払額	△915	△1,023
営業活動によるキャッシュ・フロー	947,636	931,490
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	△118,056	△111,994
信託有形固定資産の取得による支出	△1,291	△9,666
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	459	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△183
使途制限付信託預金の払戻による収入	－	183
使途制限付信託預金の預入による支出	△459	－
補助金の受取額	16,400	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△102,947	△121,660
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,677,379	－
長期借入れによる収入	8,341,070	－
短期借入金の返済による支出	△739,829	△10,524
長期借入金の返済による支出	△9,522,048	△136,200
分配金の支払額	△345,103	△370,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	△588,530	△517,249
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	256,158	292,580
現金及び現金同等物の期首残高	488,642	744,800
現金及び現金同等物の期末残高	※1 744,800	※1 1,037,381

【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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当 期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当 期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
現金及び預金	1,783,405	2,073,841
信託現金及び信託預金	140,780	142,742
使途制限付預金（注）	△1,133,336	△1,133,336
使途制限付信託預金（注）	△46,048	△45,865
現金及び現金同等物	744,800	1,037,381

（注）テナントから預かってあ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。

投資主インフォメーション

■ スケジュール

12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
	11月期 決算発表	11月期分配金支払開始 11月期決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)発送			5月期 決算期日		5月期 決算発表	5月期分配金支払開始 5月期決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)発送			11月期 決算期日

■ 投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金の除斥期間経過後の取り扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第27条の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。

したがって、本投資法人の2021年11月期（第11期）の分配金につきましては、支払開始日である2022年2月8日から満3年を経過する2025年2月10日に除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社の営業時間内となり、同社の休業日にはお受け取り手続きができませんので、お早めにお手続きいただきますようお願いいたします。

また、2022年5月期（第12期）以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたしますのでご注意ください。