

# 大江戸温泉リート投資法人

自2022年6月1日 至2022年11月30日

東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号

証券コード：3472

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

## 第十二期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）



# 2022年11月期(第13期)業績ハイライト

営業収益

**1,237**百万円

営業利益

**505**百万円

当期純利益

**327**百万円

1口当たり分配金

**1,404**円

平均客室稼働率

**72.8%**

取得価格合計

**32,543**百万円

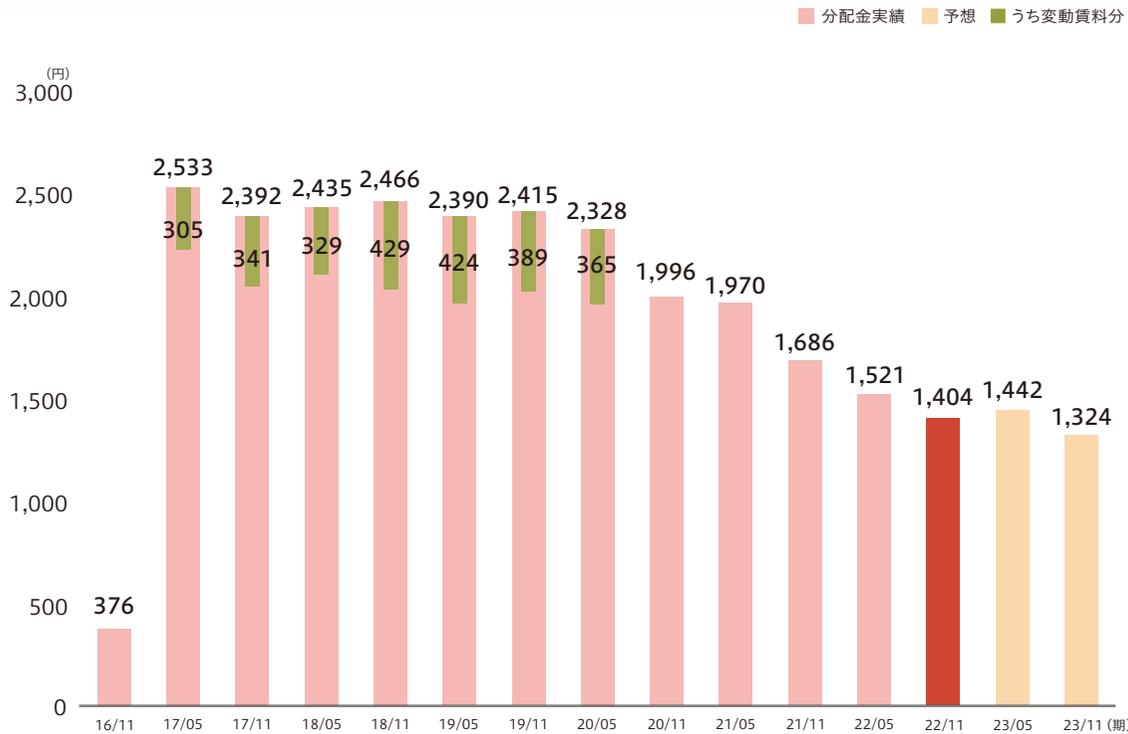
期末有利子負債比率

**31.3%**

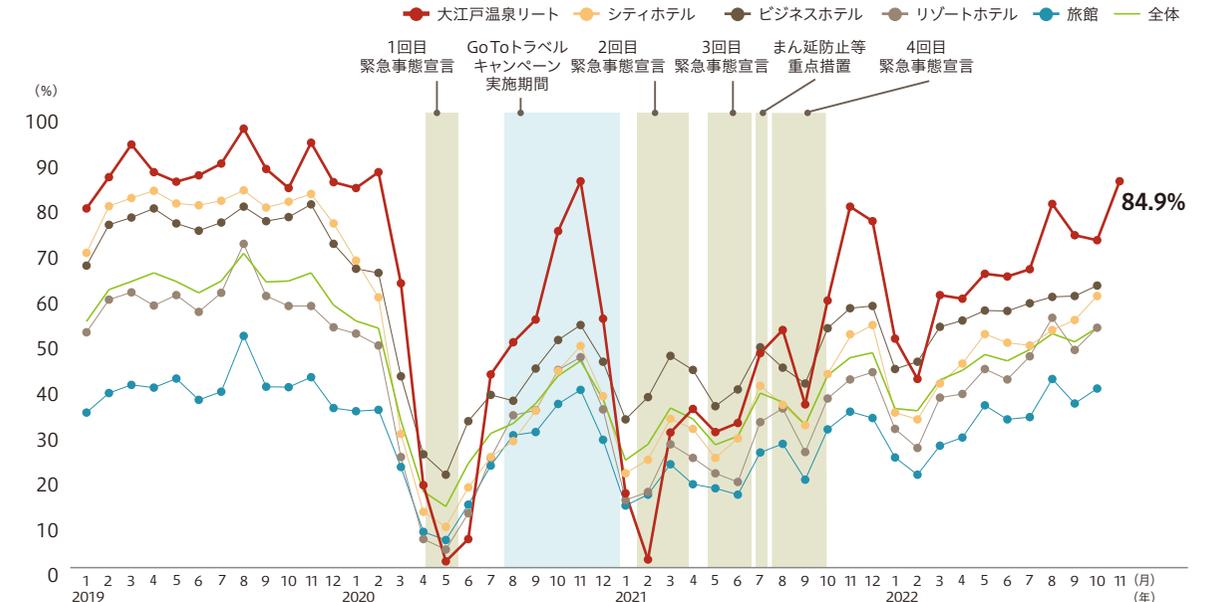
1口当たりNAV

**110,654**円

## 1口あたり分配金の推移



## 宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移



出所:「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」および「全体」につき、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成  
※緊急事態宣言およびまん延防止等重点措置は、東京都における発出を基準に記載  
※客室稼働率はかましか無しの調整値

### Point

引き続きコロナ禍の影響は受けておりますが、全国旅行支援等の影響により各指標は回復しております。当期の平均客室稼働率は72.8%となり、11月の客室稼働率は84.9%まで上がりコロナ前の稼働率にかなり近づいております。

## 目次

### 決算・運用状況のご報告

トップメッセージ	2
大江戸施設めぐり	5
大江戸温泉リゾートの特徴	6
ポートフォリオハイライト	8
ポートフォリオ	9
投資法人および資産運用会社の概要	51
投資主インフォメーション	52

### 資産運用報告

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

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

※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。

## 投資主の皆様へ

私たち大江戸温泉リゾートは、人々の豊かで充実した時間消費、余暇活用のための施設を投資対象としています。その中でも、古くから日本人が愛してきた「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する施設を重点投資対象としています。

そのような私たちのユニークさや成長性を投資主様にお伝えできるよう、これまで資産運用報告では、さまざまなコンテンツをお届けしてまいりました。しかしながら昨今のコロナ禍の状況を鑑み、2021年5月期(第10期)よりコンテンツの一部を縮小し発行することといたしました。最新情報はウェブサイトが発信してまいりますので、引き続きご支援をいただけますようお願いいたします。

### 大江戸温泉リゾートの投資対象





# 実績のある新体制で 再成長に向けて スタートしました。

桐原 健

Takeshi Kirihara

野村不動産株式会社の資産運用部門にて上場リート、私募リート、私募ファンドおよびデットファンドの投資・運用部門の責任者を経験し、スターアジア投資顧問株式会社の取締役を経て、2023年1月に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に就任。

## 順調に回復が進む大江戸温泉物語

このたび、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に就任いたしました桐原健でございます。ご厚情賜りますよう、よろしくお願いいたします。

私は大学卒業後に野村不動産株式会社に入社して以来、一貫して不動産ビジネスに携わり、同社の資産運用部門では上場リート、私募リート、私募ファンド、デットファンドの投資・運用業務を担当し、1.2兆円の資産運用の責任者を務め、その後はスターアジア投資顧問株式会社で1,800億円の資産の投資・運用を統括してきました。これまでの1.4兆円の投資・運用で培ったノウハウを、本投資法人の運用に活かしていきたいと思っています。

本投資法人は、大江戸温泉物語グループが運営する温泉関連施設への重点投資を行ってきました。「大江戸モデル」は「温泉に入られた時の抜群の快適さ・居心地の良さ」と「おいしい多彩な創作バイキング」を提供することでお客様に「コスパ

最高大江戸温泉」と継続的に高い評価を得て、顧客基盤の拡大・高いリピート率を実現しています。現在も新型コロナウイルス感染症の影響が続いていますが、入国制限の緩和や全国旅行支援等の政策による外的要因とレベニューマネジメント<sup>(注)</sup>や対顧客価値を最大化するCVPマネジメントにより業績回復傾向は継続しており、各施設への成長投資や新店投資も開始されますので、来期以降の業績には大変期待をしています。

(注)レベニューマネジメント:顧客の需要に応じて、商品やサービスの料金を変動させるマネジメント手法

## 当期に取り組んだ3つの施策

当期に行った主な施策は3つございます。1つめは「大江戸温泉物語 かもしか荘」「大江戸温泉物語 きのさき」の売却です。これは厳しい資金調達環境が続く中で手元資金を厚くしてリファイナンスに備えることを目的としたものです。

2つめの施策は固定賃料の一時的な減額です。一定期間賃料減額を行うことによりテナント(大江戸温泉物語グループ)の資金調達に必要な期間利益が達成され、財務健全性が確保されること、既存施設のテナントによるバリューアップ投資や、更新投資が促進されることにより中期的な賃料収入の安定が見込まれるとの判断によるものです。3つめの施策は新賃料体系を今後導入していくことです。これは大江戸温泉物語グループが現在想定している4年後のビジネスプラン達成後に、固定賃料の比率を現行より下げ、変動賃料の比率を上げた賃料体系にすることで、テナントの中期的な賃貸借契約の安定と賃料の確保、業績回復時と更なる成長を見据え、本投資法人のアップサイドを享受できることを企図しています。

これらの取り組み後の本投資法人の2022年11月期の営業収益は12億3,751万円、営業利益5億519万円、当期純利益3億2,703万円となり、1口当たり分配金1,404円とさせていただきます。2023年5月期(第14期)につきましては、営業収益12億円、営業利益5億円、当期純利益3億円、1口当たり分配金は1,442円、2023年11月期(第15期)につきましては、営業収益11億円、営業利益4億円、当期純利益3億円、1口当たり分配金は1,324円を予定しています。

魅力発見！

# 大江戸施設めぐり vol.12

## 大江戸温泉物語 あわら

施設概要はP.12をご覧ください！

### 新体制による回復・再成長への取り組み

大江戸温泉物語グループの新株主であるローン・スター・ファンドについて少し説明させていただきますと、同ファンドは1997年に日本に進出して以来20年以上にわたって日本で投資実績を積み上げています。ホテル分野においても、大江戸温泉物語グループ以外に74ホテルの投資実績があります。大江戸温泉物語グループは新株主と新たな取り組みを始めました。従来との大きな違いは、成長投資を積極的に行っていくことです。約10施設に対して約150億円程度の投資を計画しています。高単価シリーズ(TAOYAシリーズ)、中単価シリーズ(大江戸温泉物語プレミアムシリーズ)の商品基準を満たす投資により施設の収入向上を企図しています。

本投資法人についても、新たな成長のための取り組みを進めてまいります。

外部成長の施策として、投資基準の変更について投資主の皆様、レンダーの皆様と協議を進めていきたいと考えています。これは本投資法人の安定性を高め、今後の成長に寄与するためのものと考えています。具体的には2月末日開催の投資主総会に起案する予定です。

大江戸温泉グループの新スポンサーであるローンスターグループは2000年より本格的に日本での不動産投資を行っています。同ファンドとの協業により投資機会は増加すると思われます。

また、運用会社においても、第三者からのソーシングを進めており、現時点で100億円程度のブリッジ案件を確保していますので今後の成長に期待していただきたいと思います。

### 自然の息吹の中、 時を忘れてすごすつろぎの湯

「関西の奥座敷」と呼ばれ、昔から多くの文人墨客に愛されてきた名湯・福井県芦原(あわら)温泉。

日本庭園に囲まれた2つの露天風呂は降り注ぐ木漏れ日と岩の感触が心地よく、静かな時間の流れを楽しめます。また、広々とした湯船で思い切り手足を伸ばしてゆっくりリラックスできる大浴場もご用意しています。肌に優しい弱アルカリ性のさらりとしたやさしいお湯で、身も心も癒されながら至福のひと時をお過ごしください。



### 旬の食材を使った 創作グルメバイキング

料理長こだわりの創作料理が自慢のバイキングをお召し上がりいただけます。ご夕食には海鮮を使用したメニューをはじめ、福井名物の鯖棒寿司や越前蕎麦、ソースかつ丼などのご当地メニューもご提供しています。

また、アツアツの出来立てサーロインステーキなどが食べられるライブキッチン、和洋食あわせて約50種類以上のメニューを用意した朝食バイキングも人気です。大江戸温泉ならではの心づくしの料理の数々をぜひご堪能ください。



### グループで楽しめるレジャー スポットや名所旧跡も多く点在

波の浸食によって、荒々しく削られた断崖絶壁が続く景勝地「東尋坊」までは車で約15分。日本海の高い波が打ち付ける様は圧巻の一言です。断崖の上からはもちろん、遊覧船で海側からもその風景を楽しむことができます。

また、「みて、ふれて、楽しく学べる」がテーマの越前松島水族館は、宿から車で約10分。イルカショーやペンギンのお散歩、巨大なタコにさわれたり、ウミガメに餌をあげたりと、楽しさいっぱいの水族館です。

たくさんの屋台が軒を連ねる「あわら温泉屋台村 湯けむり横丁」も徒歩約15分の場所にあり、ご家族やグループでお楽しみいただけるスポットが満載です。



東尋坊



越前松島水族館



あわら温泉屋台村 湯けむり横丁

# 大江戸温泉リゾートの特徴

## 1 ユニークな投資対象

大江戸温泉リゾートの投資対象



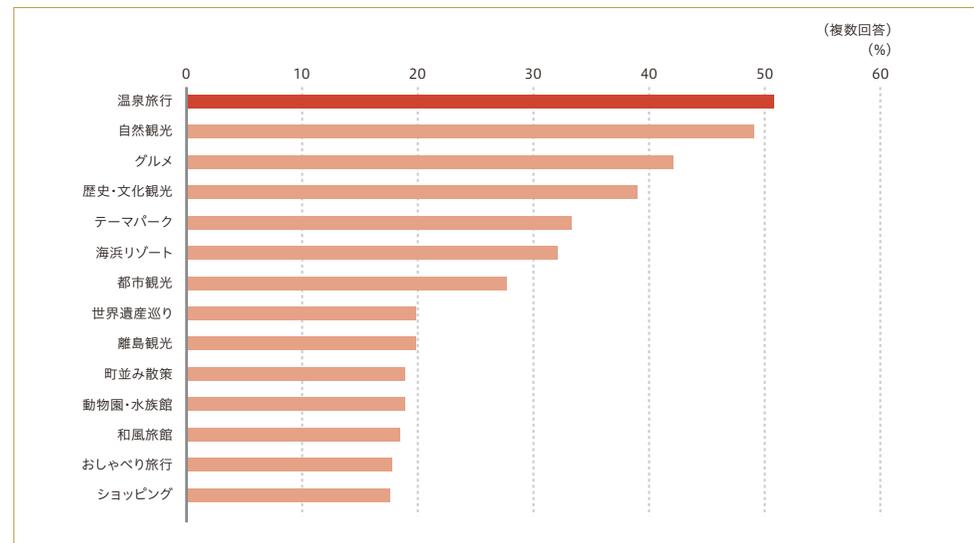
大江戸温泉リゾートの投資対象は、人々の豊かで充実した余暇活用に応える施設です。中でも「温泉・温浴」は、古くから余暇の過ごし方に組み込まれてきた「文化」であり、その「温泉・温浴」を軸に、さまざまなサービスが複合する温泉・温浴関連施設を重点投資対象としています。さまざまなサービスには、エンターテインメント、スポーツ、アミューズメント、宿泊、飲食、美容・健康増進などが挙げられ、ワクワクするような「コト消費」を満たすためのメニューを構成しています。

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

## 2 余暇活用ニーズの高まり

日本交通公社による調査では、「温泉旅行」が行ってみたい旅行タイプの1位となっており、温泉での癒やし・リラクゼーション、楽しみや人々とのふれあい、その時しかできない体験といった余暇活用に対する関心が高まっています。コロナ禍でこれらの多くが奪われてしまいましたが、「モノ消費からコト消費へ」、つまり「体験型」の消費を通じて充実した時間や余暇活用を求める傾向は、コロナ禍を乗り越えた先の「コロナ後」においても、変わらない消費者ニーズの潮流となるでしょう。

行ってみたい旅行タイプ



※出所：公益財団法人 日本交通公社「旅行年報2022」(2022年10月調査)

## 3 独自の「大江戸モデル」

**1 身近な非日常を提供するサービス**

施設ごとに特色のある温泉はもちろん、朝食・夕食合わせて100品目以上のバイキング料理、館内エンターテインメントなど、温泉以外にも「コト消費」をいつでも気軽に、何度でも楽しめるサービスの提供にこだわっています。



**2 便利で安心な立地**

地方の有名温泉地に多く立地している大江戸温泉物語。すべての施設が大都市圏から車で2～3時間でアクセスできる立地です。人口が密集した都市部を離れ、郊外の自然に囲まれた温泉地で安心・安全に余暇を楽しめます。

**3 独自のチェーンオペレーション**

自社チャネルによるマーケティング展開や会員システムなど、最適な集客施策を実施。また、食材や備品の集中購買方式の採用、きめ細かな原価管理、効率的なスタッフの配置など、施設運営の合理化・効率化により、お手頃な価格設定を実現しています。



### リピート顧客からの高い支持

高品質なサービスとお手頃価格を両立させた「大江戸モデル」は、平日はシニア層、週末はファミリー層を中心に、数多くのリピート顧客や「大江戸ブランド」のファン創出につながっています。

### 安・近・短の余暇活用

日常の延長にある手軽でリーズナブルな余暇活用は、コロナ禍で仕事や生活に不安がある中「まずは手頃なレジャーから楽しみたい」という人々のニーズに合致します。



# ポートフォリオハイライト

(2022年11月30日現在)

取得価格合計

**32,543**百万円

物件数

**12**物件

2022/11期  
平均NOI利回り

**5.0%**

マスターリース期間

**20**年

2022/11期  
平均客室稼働率

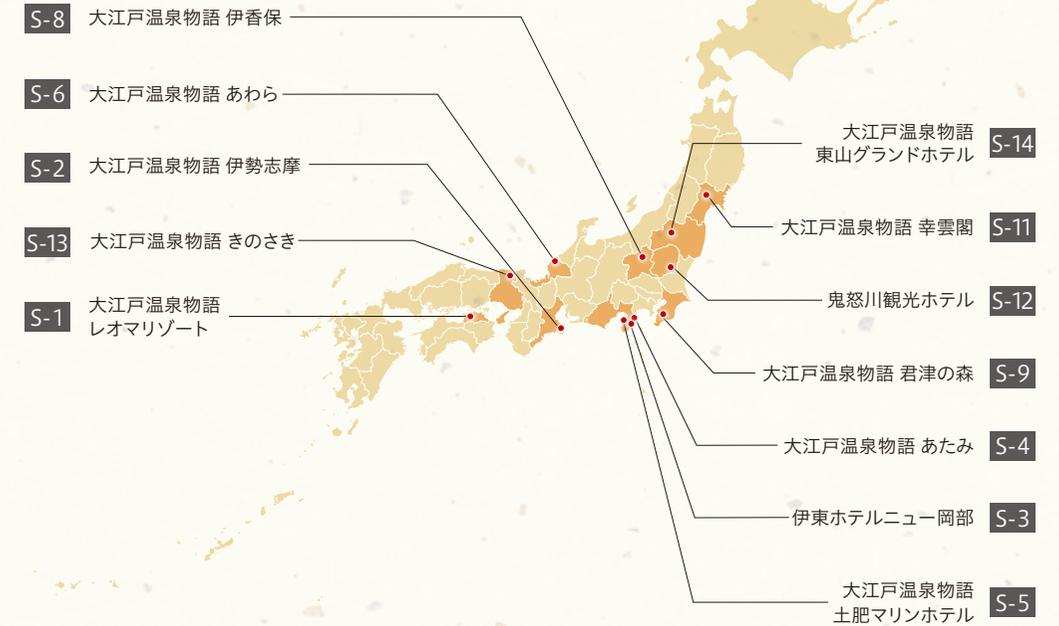
**72.8%**

総客室数

**1,209**室

# ポートフォリオ

ポートフォリオマップ (2022年11月30日現在)



## S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

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

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



客室数

241室

取得価格

9,697百万円

2022/11期 平均客室稼働率

66.7%

所在地

香川県丸亀市

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

## S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩

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

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



客室数

83室

取得価格

3,656百万円

2022/11期 平均客室稼働率

81.3%

所在地

三重県志摩市

## S-3 伊東ホテルニュー岡部

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

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



客室数

73<sup>※</sup>室

取得価格

2,657百万円

2022/11期 平均客室稼働率

70.4<sup>※</sup>%

所在地

静岡県伊東市

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

## S-4 大江戸温泉物語 あたみ

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

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



客室数

76室

取得価格

3,000百万円

2022/11期 平均客室稼働率

81.6%

所在地

静岡県熱海市

## S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

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

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



客室数

64室

取得価格

1,910百万円

2022/11期 平均客室稼働率

72.7%

所在地

静岡県伊豆市

## S-6 大江戸温泉物語 あわら

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

あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る地域で、全国的に有名な東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港などが近く、1883年に開湯した「芦原温泉」を中心に観光業が盛んです。本施設はその「芦原温泉」に位置しています。館内には大衆演劇場「あわら座」を備え、月替わりで大衆演劇を開催することで熱心なリピーターに支持されており、日帰り利用やランチビジネスにつなげています。ダイニング会場では、北陸の海の幸をふんだんに使用した豪華なバイキング料理が楽しめます。温泉施設としては、大浴場と男女それぞれ2つの露天風呂を備えています。



客室数

95室

取得価格

1,901百万円

2022/11期 平均客室稼働率

74.1%

所在地

福井県あわら市

## S-8 大江戸温泉物語 伊香保

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

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



客室数

40室

取得価格

1,299百万円

2022/11期 平均客室稼働率

80.2%

所在地

群馬県渋川市

## S-9 大江戸温泉物語 君津の森

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

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



客室数

41室

取得価格

819百万円

2022/11期 平均客室稼働率

78.7%

所在地

千葉県君津市

## S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

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

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



客室数

98<sup>※</sup>室

取得価格

1,040百万円

2022/11期 平均客室稼働率

48.6<sup>※</sup>%

所在地

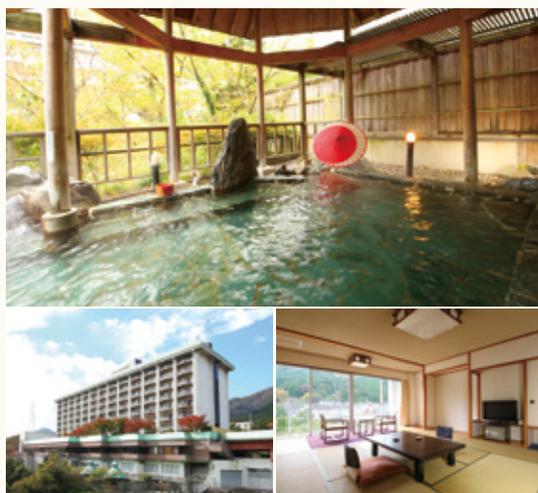
宮城県大崎市

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

## S-12 鬼怒川観光ホテル

東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置する温泉・温浴関連施設

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



客室数

172室

取得価格

3,870百万円

2022/11期 平均客室稼働率

78.1%

所在地

栃木県日光市

## S-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯約1300年の歴史を誇る「城崎温泉」の北東部に位置する温泉・温浴関連施設

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



客室数

103<sup>※</sup>室

取得価格

1,458百万円

2022/11期 平均客室稼働率

78.4<sup>※</sup>%

所在地

兵庫県豊岡市

※本投資法人が保有しているのは共有持分70%ですが、全持分の数値を記載しています。

## S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

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

奥羽三楽郷の一つに数えられる「東山温泉」は、竹久夢二や与謝野晶子などの文人に愛された湯の街です。自然景観に恵まれた本施設では、湯量が豊富な露天風呂から、東山の豊かな自然を眺めながら森林浴を楽しめるとともに、源泉かけ流し露天風呂付客室も好評を博しています。夜には西川流名取による日本舞踊ショーを每晚開催しています。さらに、本施設内には居酒屋やカラオケルームもご用意しており、温泉・お食事の後もお楽しみいただけます。



客室数

123室

取得価格

1,230百万円

2022/11期 平均客室稼働率

80.7%

所在地

福島県会津若松市

## I. 資産運用報告

### 1 資産運用の概況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第9期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	第10期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	第11期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	第12期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	第13期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
営業収益	百万円	1,358	1,348	1,344	1,291	1,237
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,342	1,348	1,344	1,274	995
営業費用	百万円	764	754	754	736	732
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	574	577	574	559	561
営業利益	百万円	594	593	589	554	505
経常利益	百万円	467	460	393	354	327
当期純利益	百万円	466	459	392	353	327
総資産額	百万円	37,428	37,122	36,926	34,760	33,166
(対前期比)	%	△2.3	△0.8	△0.5	△5.9	△4.6
純資産額	百万円	21,102	21,092	21,021	20,978	20,947
(対前期比)	%	△0.4	△0.0	△0.3	△0.2	△0.1
有利子負債額	百万円	14,457	14,271	14,069	11,874	10,389
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	89,666	89,622	89,320	89,137	89,006
1口当たり当期純利益	円	1,983	1,951	1,667	1,503	1,389
分配総額	百万円	469	463	396	357	330
1口当たり分配金	円	1,996	1,970	1,686	1,521	1,404
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	1,983	1,952	1,668	1,503	1,390
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	13	18	18	18	14
総資産経常利益率(注5)	%	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0
(年換算値)	%	2.5	2.5	2.1	2.0	2.0
自己資本利益率(注5)	%	2.2	2.2	1.9	1.7	1.6
(年換算値)	%	4.4	4.4	3.7	3.4	3.1
期末自己資本比率(注5)	%	56.4	56.8	56.9	60.4	63.2
(対前期増減)	%	1.1	0.4	0.1	3.4	2.8
配当性向(注5)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
期末投資物件数	件	14	14	14	13	12
減価償却費	百万円	444	449	452	440	441
資本的支出額	百万円	175	99	146	207	169
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	1,212	1,220	1,222	1,156	875
FFO(Funds from Operation)(注5)	百万円	895	908	844	778	526
1口当たりFFO(注5)	円	3,803	3,860	3,589	3,306	2,235
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	%	38.6	38.4	38.1	34.2	31.3

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間です。  
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。  
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未済の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。  
(注4) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。  
(注5) 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

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

その後、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。第4期には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。第9期には、「大江戸温泉物語 レオマリリゾート」の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、第12期には、「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」を譲渡しました。当期には、「大江戸温泉物語 かもしか荘」と「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」を譲渡しました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は12物件(取得価格の合計32,543百万円)、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) 「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力が高いと考えられる事業ノウハウをいいます。以下同じです。

(注2) 「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下「スポンサー」といいます。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する子会社をいいます。本資産運用会社を含みます。)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(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。))をいいます。以下同じです。))その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。))及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。))及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設(これらの複合用途を含みます。))等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。以下同じです。

(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。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリリゾート」については、2020年11月2日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。))から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。また、「大江戸温泉物語 きのさき」は、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する共有持分70%に相当する金額を記載しています。

##### ② 投資環境と運用実績

当期の我が国の観光関連産業の状況は、新型コロナウイルス感染症に関して2022年に入り再びオミクロン株等の変異株感染拡大が見られましたが、その後ワクチン接種や治療薬承認なども進むなか活動制限の緩和は継続、都道府県民割など政府の観光支援策を支えとして、これまで抑制されてきた人の流れに回復の動きが見られています。一方で、年初来からの円安進行による物価上昇の継続が、個人消費に与えるマイナス材料となっており、引き続きこれらの動向には注視が必要であると本投資法人は考えています。

当期における本投資法人保有施設全体の客室稼働率(注1)は73.2%と前年同期比プラス44.4%、ADR(注2)は前年同期比プラス16.7%と回復局面に入っています。

このような環境の中、本投資法人は、足元の課題と考えている借入金の借り換えリスクの解消、LTVの柔軟性の回復、並びに資金調達条件の改善等を実現するため、また同時にスポンサー以外からの新規物件取得によるポートフォリオの多様化とリスク分散のため、手元資金の拡充を図るべく、「大江戸温泉物語 かもしか荘」を1,260百万円(鑑定評価額の100%)、「大江戸温泉物語 きのさき」を2,517百万円(鑑定評価額の95%)で売却を決定しました。譲渡先は、大江戸温泉物語グループ及び複数の買い手候補に対し打診を行った結果、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社としました(注3)。「大江戸温泉物語 かもしか荘」及び「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」は2022年11月末日付で譲渡を完了し、「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)」は2023年2月末日付で譲渡する予定です。なお、「大江戸温泉物語 きのさき」については鑑定評価額を下回る譲渡になりましたが、本資産運用会社の利害関係者取引規程には適合していること、また、利害関係のない第三者から提示を受けた購入意向金額よりも高い価格であること、本資産運用会社の査定によっても適正な価格と評価できたことから、当該価格での譲渡を決定しました。各々の売却手取金の一部については既存借入金の返済に充て(注4)、残額については、当面の間、手元資金として保有することで、ポートフォリオの安定強化を通じた資産価値の維持向上を図ります。

一方、本投資法人のテナントである大江戸温泉物語グループにおいては、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を依然として受けており、各宿泊施設の運営においても厳しい状況が継続しているなか、大江戸温泉物語グループの今後の本投資法人保有施設を含む施設のバリューアップ投資や新規店舗投資のための資金調達を円滑に実施していくために必要とする期間利益の達成のため、大江戸温泉物語グループより、一定額の固定賃料の時限的減免の要請を受けました。これに関し、本資産運用会社は、大江戸温泉物語グループの損益計画の達成見込みや経営計画等について詳細なヒアリングと評価検討を行った結果、各施設の所有者である本投資法人の立場として、テナントである大江戸温泉物語グループの財務の健全性確保に資することでオペレーションを安定化させ、コロナ禍の乗り切りを果たさせることが、本投資法人の中長期的な賃貸収入の安定化に必要と判断しました。また、本投資法人の保有施設も含まれる施設のバリューアップ投資や、施設の安全性等に力点を置いた更新投資のテナントの負担による実施を促進させるため、大江戸温泉物語グループの資金調達力維持に必要な期間利益の達成に協力することは、将来的な投資主価値の維持、向上の観点からも妥当性を有すると判断するに至りました。この結果、本投資法人は、大江戸温泉物語グループとの間で、2022年11月

15日付で当期に売却を決定した上記2物件を除く保有資産11物件に係る定期建物賃貸借契約（注5）について、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間、固定賃料の50%を減免することを合意いたしました。

さらに、今後のテナントの業績回復と更なる成長をにらみ、大江戸温泉物語グループの事業計画において各施設ごとに予め定めた修正後GOP（注6）の水準（以下「ターゲットGOP」といいます。）を達成した施設について、総賃料における固定賃料割合を一定程度引き下げるとともに、現行に比べて高い構成比かつ料率の変動賃料（変動賃料Ⅰ）を導入することでアップサイドにおける賃料収入増加の可能性をさらに高め、さらにテナントの事業計画上の想定を上回るような一定以上の業績を実現した場合には、その利益の増加分の一部を本投資法人が享受できる付加的な変動賃料（変動賃料Ⅱ）を導入する新賃料体系に移行する旨を定める基本協定書（以下「本基本協定書」といいます。）を2022年11月15日付で締結しました。今後、本投資法人は、本投資法人とテナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティーとの間で、本基本協定書に基づき、順次、定期建物賃貸借契約の変更契約（契約期間は変更契約締結時より20年間となる予定です。）を締結して賃料改定を行い、新賃料体系に移行する予定です（注7）。これにより、本投資法人の中長期的な賃貸借の安定を図りつつ、大江戸温泉物語グループの成長を賃料収入の増加により享受できるものと考えています。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で35,459百万円となりました。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、一部の施設が資本的支出の計画見直し等により変動し、また、「大江戸温泉物語 かもしか荘」と「大江戸温泉物語 きのさき（共有持分30%）」を譲渡した為、合計で2,340百万円の減少となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注8）については、当該12物件の減価償却により含み益が増加し5,085百万円となりました。

また、新型コロナウイルス感染症の影響下、キャッシュマネジメントの観点から一部実施繰り延べ可能な資本的支出の延期等支出の抑制に努めながら、テナントによる必要な修繕の実施を管理するとともに、保有物件の状況及び特性等を考慮した資本的支出に関する計画に基づいて、機能維持に必要な資本的支出を実施しました（賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています。）。

さらに、大江戸温泉物語グループの運営物件にとどまらず、今後の資金調達環境の改善後を想定して、広くマーケットからの新規物件の取得活動、情報の収集を継続的に進めています。

（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、「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

（注2）「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3）詳細は2022年11月15日付公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ（大江戸温泉物語 かもしか荘・大江戸温泉物語 きのさき）」をご参照ください。

（注4）詳細は2022年11月15日付公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

（注5）詳細は2022年11月15日付公表の「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」をご参照ください。

（注6）「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、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。

（注7）当該定期建物賃貸借契約の変更契約を締結した後も、実際に新賃料体系へ移行するのは、コロナ禍の収束と大江戸温泉物語グループにおける事業計画が実施され、今後において、ターゲットGOPが達成されることを確認した後となります。

なお、本投資法人の保有資産のうち「大江戸温泉物語 伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に係る定期建物賃貸借契約については、2022年11月15日付でかかる変更契約が締結されています。

（注8）「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

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

### ③ 資金調達の概要

当期においては、2022年8月31日を返済期日とする短期借入金1,724百万円の返済原資の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行から短期借入により250百万円と1,149百万円の借入れ（注1）を行いました。また、手元資金により2022年7月末日に79百万円、2022年10月末日に77百万円及び2022年11月末日に247百万円の約定返済を実施するとともに、資産の譲渡による手取金の一部を充当することにより、2022年6月10日に28百万円及び2022年11月末日に726百万円の期限前弁済（注2）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10,389百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は31.3%となっています。

（注1）詳細は2022年8月26日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）詳細は2022年6月3日付及び2022年11月15日付公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」、2022年6月9日付公表の「（訂正）借入金の一部期限前弁済に関するお知らせの一部訂正に関するお知らせ」をご参照ください。

### ④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,237百万円、営業利益505百万円、経常利益327百万円、当期純利益327百万円となりました。

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1,390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、売却に伴う資産除去債務の戻入益並びに未実現工事費用、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税金不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の分配を3,294,858円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を14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、1,404円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金14円）としました。

## (3) 増資等の状況

当期末（2022年11月30日）までの5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減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	
2017年12月1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	（注1）
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	（注2）

（注1）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2）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、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。  
（注3）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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
最高（円）	74,900	84,900	86,400	75,300	72,000
最低（円）	53,100	66,200	75,000	58,600	64,000

## (4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、1,404円としました。

利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,390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、売却に伴う資産除去債務の戻入益並びに未実現工事費用、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税金不一致（投資法人計算規則第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,294,858円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を14円としました。

期別	第9期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	第10期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	第11期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	第12期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	第13期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
当期末処分利益総額	(千円) 466,826	459,464	392,604	353,869	327,173
利益留保額	(千円) 133	67	45	143	41
金銭の分配金総額	(千円) 469,752	463,633	396,795	357,962	330,427
(1口当たり分配金)	(円) 1,996	1,970	1,686	1,521	1,404
うち利益分配金総額	(千円) 466,693	459,397	392,558	353,726	327,132
(1口当たり利益分配金)	(円) 1,983	1,952	1,668	1,503	1,390
うち出資払戻総額	(千円) 3,059	4,236	4,236	4,236	3,294
(1口当たり出資払戻額)	(円) 13	18	18	18	14
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額 からの分配金総額	(千円) 3,059	4,236	4,236	4,236	3,294
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり 一時差異等調整引当額分配金)	(円) 13	18	18	18	14
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分 配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の 出資等減少分配からの分配金)	(円) -	-	-	-	-

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ① 想定される将来動向

我が国の観光関連産業の状況は、新型コロナウイルスとの共存が引き続き模索されており、ワクチン接種の拡大継続や新規治療薬の承認を背景に、入国制限緩和や全国旅行支援等の観光支援施策も継続される見込みであることから、緩やかに回復していくことが期待されます。

一方で、長引くウクライナ情勢の展開、米国の金利上昇等による我が国経済への影響については、引き続きリスク要因として注視が必要であると本投資法人は考えています。

このような環境の中、本投資法人の保有施設におけるテナント業績についても、今後のさらなる回復の可能性もあるものと本投資法人は考えています。

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2020年2月以前の新型コロナウイルスの感染拡大前における賃料構成における固定賃料割合を比較的高い水準とすることで、大江戸モデルに裏付けされた安定高稼働を背景としたキャッシュフローの安定性を重視してまいりました。しかしながら、コロナ禍の中で、大江戸モデルであっても危機時においては稼働低下に見舞われることを体験し、利用客の一時的な志向やマインドの変化に左右されるという宿泊施設業態の特性からは逃れられず、従来の高い固定賃料負担は、テナントである大江戸温泉物語グループのキャッシュ・マネジメント・オペレーション等へ大きな影響を及ぼす結果となりました。

これを踏まえ、本投資法人は、投資法人のリスク耐性を高めるため、従来の投資対象である余暇活用型施設に加え、リスクリターン特性の異なるアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等）を投資対象に追加する投資法人の規約一部変更議案を、2023年2月27日開催予定の投資主総会に付議することを決議しました（注1）。

さらに、中長期的なテナントオペレーションの継続と賃貸借の安定化と、コロナ危機の反転や宿泊・温泉需要の再拡大が到来したときなどのアップサイドの強化を目的とした新賃料体系への移行に関する基本協定書を、テナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び株式会社レオマユニティーとの間で2022年11月15日付で締結（注2）しました。

（注1）詳細は2023年1月20日付公表の「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

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

#### a. 外部成長戦略

##### i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、新型コロナウイルス感染症の拡大と長期化に伴う業績の悪化による閉鎖や生き残りのための資金調達を目的とする売却なども見込まれ、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持ち込み案件数も比較的多い傾向で推移するものと考えられます。本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件の売却情報の優先的提供が行われることから、これらを最大限活用することにより、本投資法人の投資基準に合致した物件を継続的に取得する方針です。

##### 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、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた市場変化への対応も見据えた宿泊業やレジャー業界の新しい動きや変化を見極めつつ、現状ポートフォリオのバランスの改善とリスク分散に寄与する、政令指定都市や中核都市等の都市型立地物件、新規開発物件や築浅物件、新型コロナウイルス感染症収束後のインバウンド需要を捉え得る多様な施設の取得に向けて活動していきます。また、本投資法人の資金調達環境の改善と資金調達の機会を待ちつつ、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保を中心に取得活動を進めていきます。なお、こうしたスポンサー外物件は今後のポートフォリオ規模拡大を通じての取得がメインシナリオとなりますが、ポートフォリオマネジメントにおける物件の入れ替え等を行う際にも取得対象となり得ます。

#### b. 内部成長戦略

##### i. 新賃料体系に関する基本協定書締結

本投資法人が、2022年11月15日付で大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び株式会社レオマユニティーとの間で締結した本基本協定書においては、総賃料における固定賃料割合を引き下げるとともに、現行に比べて高い構成比かつ利率の変動賃料（変動賃料Ⅰ）を導入するとともに、テナントの事業計画上の想定を上回るような一定以上の業績（ターゲットGOP）が実現した場合は、その利益（修正後GOP）の増加分の一部を本投資法人が享受できる付加的な変動賃料を導入し、テナントである大江戸温泉物語グループの事業計画における想定修正後GOPに基づき各施設ごとに定めたターゲットGOPが実現された施設から、新賃料体系へ移行することが合意されています。今後、本投資法人は、本投資法人とテナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティーとの間で、本基本協定書に基づき、順次、定期建物賃貸借契約の変更契約（契約期間は変更契約締結時より20年間となる予定です。）を締結して賃料改定を行い、新賃料体系に移行する予定です（注）。

なお、2023年5月期及び2023年11月期の予想については、新型コロナウイルス感染症の影響により変動賃料算定期間のGOPの低下が見込まれることから、変動賃料はゼロという予想となっております。当面は、中長期的な賃料収入の確保とその成長を図るべく、テナント業績と賃料支払能力についてのモニタリング、対話を継続してまいります。

（注）当該定期建物賃貸借契約の変更契約を締結した後も、実際に新賃料体系へ移行するのは、コロナ禍の収束と大江戸温泉物語グループにおける事業計画が実施され、今後において、ターゲットGOPが達成されることを確認した後となります。なお、本投資法人の保有資産のうち「大江戸温泉物語伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に係る定期建物賃貸借契約については、2022年11月15日付でかかる変更契約が締結されています。

##### ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX（注）

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

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

#### c. 財務戦略

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナント業績への影響とそれに伴う賃料収入に関するリスクを把握し、本投資法人の円滑な資金調達達成のためのリスクへの対応、具体的には当面の借入金の借換えの完遂を最優先し、保守的なLTVコントロールとキャッシュマネジメントによる財務基盤の維持を重視していきます。

中長期的な方針として、デット・ファイナンスについては、適時適切な情報提供に基づく十分なコミュニケーションにより既存借入先との良好な関係を維持しつつ、新規物件取得時や既存借入の返済期限到来時の安定的な資金調達の実現を図り、エクイティ・ファイナンスについては、中長期的な投資口の価値向上と1口当たり分配金の成長を図るべく、機動的に実施を検討していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としながら、当面、特に新型コロナウイルス感染症の影響下は保守的な40%程度以下の水準を目安とし、ホテル系セクターに厳しいデット調達環境の中では特に保守的な低めの水準も想定していく方針です。中長期的にはポートフォリオの規模拡大とテナントや立地等のリスク分散の推進によりリスクプレミアムの低下を図り、金融コストの低減とともに、高格付けの取得や調達手段の多様化、負債の平均年限の長期化や固定金利の導入などを目指します。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第9期 (2020年11月30日)	第10期 (2021年5月31日)	第11期 (2021年11月30日)	第12期 (2022年5月31日)	第13期 (2022年11月30日)
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) 19,352	19,296	18,208	17,793	18,314

(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

2022年11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) <small>(注)</small>
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	23,084	9.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,825	9.27
野村信託銀行株式会社(信託口)	10,192	4.33
大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.92
田中 幸夫	3,504	1.48
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,915	1.23
播州信用金庫	2,880	1.22
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,711	1.15
米沢信用金庫	2,500	1.06
大阪商工信用金庫	2,000	0.84
合計	80,857	34.35

(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

2022年11月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円) <small>(注2)</small>
執行役員 <small>(注1)</small>	今西 文則 <small>(注3)</small>	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	-
	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
監督役員 <small>(注1)</small>	本行 隆之	シロウマサイエンス株式会社 取締役 のぞみ監査法人 代表社員 Hamee株式会社 監査役 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 株式会社みらいワークス 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インフキュリオン・グループ 監査役 税理士法人 Stand by C 社員	1,800
会計監査人	PwCあたら 有限責任監査法人	-	7,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。

(注3) 執行役員今西文則から、辞任する旨の申し出がありましたので、投資主総会において新たに執行役員1名(執行役員候補者: 桐原健)の選任議案を付議する予定です。

(注4) 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 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

2022年11月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(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

2022年11月30日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第12期 2022年5月31日現在		第13期 2022年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	10,209	29.4	10,118	30.5
		四国	9,504	27.3	9,383	28.3
		関東	6,700	19.3	5,475	16.5
		東北	2,126	6.1	2,099	6.3
		近畿	2,113	6.1	1,493	4.5
		北陸	1,818	5.2	1,803	5.4
	九州	-	-	-	-	
不動産 合計			32,474	93.4	30,373	91.6
預金・その他の資産			2,286	6.6	2,793	8.4
資産総額計			34,760	100.0	33,166	100.0

(注1) 地域等は都道府県を北海道・東北・関東・甲信越・東海・北陸・近畿・四国・九州に区分し、それぞれのエリアに所在する施設を集計しています。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額(不動産については減価償却後の帳簿価額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注3) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) 主要な保有資産

2022年11月30日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	9,383	<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	26.8	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,164	9,782.37	9,782.37	100.0	8.5	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,501	10,211.46	10,211.46	100.0	6.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたま	2,729	8,469.22	8,469.22	100.0	7.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,723	6,125.84	6,125.84	100.0	4.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,803	14,132.27	14,132.27	100.0	5.8	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘(注6)	-	-	-	-	4.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,227	5,177.18	5,177.18	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	816	8,660.20	8,660.20	100.0	2.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	956	10,843.89	10,843.89	100.0	3.6	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,430	22,402.38	22,402.38	100.0	13.9	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 きのさき	1,493	7,422.02 (注7)	7,422.02 (注7)	100.0	8.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,143	16,602.03	16,602.03	100.0	4.9	温泉・温浴 関連施設
合計	30,373	183,724.91	183,724.91	100.0	100.0	-

(注1) 「期末帳簿価額」は貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は2022年11月30日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は2022年11月30日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。  
なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2022年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（71,790.51㎡（内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。））に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティ）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期における各物件の不動産賃貸収益の全物件に係る合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。

(注6) 「大江戸温泉物語 かもしか荘」は2022年11月30日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る期末帳簿価額、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は記載していません。

(注7) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。なお、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、当期末時点で本投資法人が保有する共有持分70%に相当する面積を記載しています。

## (3) 不動産等組入資産明細

2022年11月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産	<ホテル レオマの森> 23,322.42 <ニューレオマ ワールド> 40,573.63	9,383	8,700
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,164	3,810
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,501	2,800
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,729	3,450
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	1,723	2,010
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,803	2,000
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,227	1,370
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	816	829
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	956	1,210
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,430	6,110
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	不動産	7,422.02 (注2)	1,493	1,710
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	1,143	1,460
合計	-	-	183,724.91	30,373	35,459

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2022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及び株式会社立地評価研究所）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(注2) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。なお、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、当期末時点で本投資法人が保有する共有持分70%に相当する面積を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第12期 (2021年12月1日～2022年5月31日)				第13期 (2022年6月1日～2022年11月30日)			
	テナント 総数 (注1) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注1) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	345	27.1	1	100.0	267	26.8
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	111	8.7	1	100.0	84	8.5
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	82	6.5	1	100.0	63	6.4
大江戸温泉物語 あたま	1	100.0	97	7.6	1	100.0	74	7.4
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	56	4.4	1	100.0	42	4.3
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	74	5.8	1	100.0	57	5.8
大江戸温泉物語 かもしか荘(注2)	1	100.0	41	3.3	1	100.0	41	4.1
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	40	3.2	1	100.0	31	3.2
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	29	2.3	1	100.0	23	2.4
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	46	3.7	1	100.0	36	3.6
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	182	14.3	1	100.0	138	13.9
大江戸温泉物語 きのさき	1	100.0	85	6.7	1	100.0	85	8.5
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	62	4.9	1	100.0	49	4.9
合計	2	100.0	1,274(注3)	100.0(注4)	2	100.0	995	100.0

(注1) 「テナント総数」は、本投資法人を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、「テナント総数」の合計は、各物件で共通するテナントについては名寄せを行い算出しています。

(注2) 「大江戸温泉物語 かもしか荘」は2022年11月30日付で譲渡しています。

(注3) 前期の不動産賃貸事業収益の合計には、前期の売却物件不動産等である【大江戸温泉物語長崎ホテル清風】の18百万円が含まれています。

(注4) 前期の対総不動産賃貸事業収益比率の合計には、前期の売却物件不動産等である【大江戸温泉物語長崎ホテル清風】の1.5%が含まれています。

#### (4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

2022年11月30日現在、該当事項はありません。

#### (5) 公共施設等運営権等明細表

2022年11月30日現在、該当事項はありません。

#### (6) 有価証券組入資産明細

2022年11月30日現在、該当事項はありません。

#### (7) その他資産の状況

2022年11月30日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外にその他の特定資産の組入れはありません。

#### (8) 国及び地域毎の資産保有状況

2022年11月30日現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が2022年11月30日現在保有する資産に関し、2022年11月30日現在計画している第14期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	モスク棟防水工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	17	-	-
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2022年11月 至 2022年12月	14	-	-
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	GHP更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	11	-	-
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	温水ヒータ更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 2月	11	-	-
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	屋上防水更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	11	-	-

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が2022年11月30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169百万円です。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 あたま	静岡県熱海市	排煙窓改修工事他	自 2022年 5月 至 2022年 6月	40
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	露天風呂改修工事	自 2022年 9月 至 2022年10月	29
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	防水改修工事	自 2022年10月 至 2022年11月	12
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	屋上変電設備更新	自 2022年 6月 至 2022年 7月	10
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	空調更新工事	自 2022年 8月 至 2022年 9月	10

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
当期首積立金残高 (百万円)	94	94	94	94	89
当期積立額 (百万円)	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額 (百万円)	-	-	-	5	1
次期繰越額 (百万円)	94	94	94	89	87

## 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12期	第13期
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
資産運用報酬 (注)	113,160	110,320
資産保管手数料	1,637	1,544
一般事務委託手数料	16,612	15,038
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	42,369	40,429
合計	177,379	170,933

(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、第13期には売却損益に含まれる譲渡報酬10,896千円が発生しています。

## (2) 借入状況

2022年11月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	1,156,456	—	0.774	2022年8月31日	(注2)	(注3)	有担保無保証
	富国生命保険相互会社		579,886	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	1,740,715	1,720,195	0.822	2023年2月28日	(注4)	(注3)	有担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		988,527	976,867					
	株式会社三十三銀行		444,154	439,298					
	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	210,000	210,000	0.822	2023年2月28日	期限一括	(注3)	有担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	—	—	0.766	2022年11月30日	(注5)	(注3)	有担保無保証
株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	—	1,142,824	0.816	2023年5月31日	(注6)	(注3)	有担保無保証	
小計		5,119,741	4,489,185						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	436,750	73,958	1.315	2023年5月31日	(注7) (注11)	(注8)	有担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	539,117	533,223	0.865	2023年5月31日	(注9) (注12)	(注3)	有担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		710,647	589,424					
	オリックス銀行株式会社		486,064	448,279					
	株式会社三十三銀行		444,154	330,898					
	株式会社東和銀行		234,609	216,372					
	株式会社伊予銀行		222,077	204,814					
	野村信託銀行株式会社		221,940	204,687					
	株式会社福岡銀行		140,765	129,823					
	株式会社十八親和銀行		133,246	122,888					
	株式会社三井住友銀行		1,475,890	1,433,002					
	株式会社三十三銀行	2022年2月28日	797,710	781,120	0.819	2023年2月28日	(注10) (注13)	(注3)	有担保無保証
	株式会社大垣共立銀行	500,000	456,811						
	富国生命保険相互会社	411,605	375,297						
小計		6,754,582	5,900,601						
合計		11,874,323	10,389,787						

- (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) 2022年7月末日に11,451千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済しました。  
(注3) 用途は、借入金の返済資金です。  
(注4) 初回を2022年7月末日とし以降3ヶ月毎末日に、18,518千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。  
(注5) 2022年10月末日に2,014千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済しました。  
(注6) 初回を2022年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に6,816千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。  
(注7) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に2,750千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。  
(注8) 用途は、不動産の取得資金並びにこれらに関連する諸費用の支払いです。  
(注9) 初回を2019年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に17,125千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。  
(注10) 初回を2022年4月末日とし、以降3ヶ月毎末日に30,115千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。  
(注11) 2022年11月30日に357,291千円の期限前弁済を実施しました。  
(注12) 2022年6月10日に7,399千円、2022年11月30日に310,563千円の期限前弁済を実施しました。  
(注13) 2022年6月10日に20,600千円、2022年11月30日に58,144千円の期限前弁済を実施しました。

## (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## (5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
大江戸温泉物語 レオマワールド (土地の一部)	—	—	2022年 6月29日	82	80	2
大江戸温泉物語 レオマワールド (賃借権)	2022年 6月29日	22	—	—	—	—
大江戸温泉物語 かもしか荘	—	—	2022年 11月30日	1,260	1,144	110
大江戸温泉物語 きのさき (共有持分30%)	—	—	2022年 11月30日	755	637	129 (注2)
合計	—	22	—	2,097	1,861	242

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。)  
を百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注2) 資産除去債務戻入益を含みます。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	大江戸温泉物語 レオマワールド (土地の一部)	2022年 6月29日	82	72	株式会社 立地評価研究所	2021年 12月31日
取得	大江戸温泉物語 レオマワールド (賃借権)	2022年 6月29日	22	27	株式会社 立地評価研究所	2021年 12月31日
譲渡	大江戸温泉物語 かもしか荘	2022年 11月30日	1,260	1,260	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 5月31日
譲渡	大江戸温泉物語 きのさき (共有持分30%)	2022年 11月30日	755	795	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 5月31日

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は売買契約書に記載された不動産の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。)  
を百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注2) 上記の鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。ただし、「大江戸温泉物語きのさき」については、共有持分30%を乗じた金額としています。

#### ② その他

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ① 利害関係人等との売買取引状況

売却先の名称	総売却収入(千円)
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	2,016,395
合計	2,016,395

#### ② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(千円)
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	727,932
株式会社レオマユニティ	267,155
大江戸温泉物語株式会社	275
合計	995,362

### ③ 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (千円) (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (千円) (B)	
管理委託費	13,992	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート 株式会社	11,992	85.7%
		株式会社レオマユニティー	2,000	14.3%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。  
(注2) 上記数値は、当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。

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

該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

役員会開催日	承認事項	概要
2022年11月15日	停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約変更について (賃料減額)	期間限定の賃料減額について決議しました。
2022年11月15日	賃料体系変更等に関する基本協定書の締結について	将来の新賃料体系について決議しました。
2022年11月15日	大江戸温泉物語 かもしか荘及び大江戸温泉物語 きのさきの譲渡について	大江戸温泉物語 かもしか荘及び大江戸温泉物語 きのさきの譲渡について決議しました。

### (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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載していません。

## Ⅱ. 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (2022年5月31日)	当 期 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,078,429	2,667,035
前払費用	180,239	101,550
その他	6,433	4,829
流動資産合計	2,265,102	2,773,414
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,880,675	24,648,005
減価償却累計額	△4,403,860	△4,611,639
建物 (純額)	※2 21,476,814	※2 20,036,366
構築物	29,989	50,849
減価償却累計額	△3,199	△4,337
構築物 (純額)	※2 26,789	※2 46,511
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△150	△168
機械及び装置 (純額)	※2 449	※2 431
工具、器具及び備品	16,314	16,702
減価償却累計額	△4,310	△5,173
工具、器具及び備品 (純額)	※2 12,004	※2 11,528
土地	※2 10,657,384	※2 9,946,436
建設仮勘定	-	6,790
有形固定資産合計	32,173,441	30,048,064
無形固定資産		
借地権	300,798	325,013
無形固定資産合計	300,798	325,013
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	13
長期前払費用	11,250	10,125
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	21,359	20,228
固定資産合計	32,495,599	30,393,307
資産合計	34,760,701	33,166,721

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (2022年5月31日)	当 期 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	169,075	117,571
短期借入金	※2 5,119,741	※2 4,489,185
1年内返済予定の長期借入金	※2 6,754,582	※2 5,900,601
未払金	85,321	91,180
未払費用	3,251	4,275
未払法人税等	1,012	886
未払消費税等	117,571	77,895
前受金	230,392	313,919
その他	6,138	5,716
流動負債合計	12,487,085	11,001,233
固定負債		
預り敷金及び保証金	1,155,461	1,096,069
資産除去債務	139,909	122,106
固定負債合計	1,295,371	1,218,175
負債合計	13,782,457	12,219,408
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 △28,648	※1 △32,884
出資総額控除額合計	△28,648	△32,884
出資総額 (純額)	20,624,375	20,620,138
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	353,869	327,173
剰余金合計	353,869	327,173
投資主資本合計	20,978,244	20,947,312
純資産合計	※3 20,978,244	※3 20,947,312
負債純資産合計	34,760,701	33,166,721

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,274,798	※1	995,389
不動産等売却益	※2	16,601	※2	242,124
営業収益合計		1,291,399		1,237,514
営業費用				
賃貸事業費用	※1、※3	559,373	※1、※3	561,383
資産運用報酬		113,160		110,320
資産保管手数料		1,637		1,544
一般事務委託手数料		16,612		15,038
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※3	42,369	※3	40,429
営業費用合計		736,753		732,317
営業利益		554,645		505,197
営業外収益				
受取利息		13		13
未払分配金戻入		554		596
営業外収益合計		567		609
営業外費用				
支払利息		54,234		49,339
融資関連費用		134,905		126,206
抵当権設定費用		11,238		2,335
営業外費用合計		200,377		177,881
経常利益		354,835		327,925
税引前当期純利益		354,835		327,925
法人税、住民税及び事業税		1,014		889
法人税等調整額		△2		6
法人税等合計		1,011		895
当期純利益		353,824		327,030
前期繰越利益		45		143
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		353,869		327,173

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

前期 (ご参考) (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)			
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	20,653,023	△24,411	△24,411	20,628,611	392,604	392,604	21,021,215	21,021,215
当期変動額								
剰余金の配当					△392,558	△392,558	△392,558	△392,558
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△4,236	△4,236	△4,236			△4,236	△4,236
当期純利益					353,824	353,824	353,824	353,824
当期変動額合計	-	△4,236	△4,236	△4,236	△38,734	△38,734	△42,970	△42,970
当期末残高	※1 20,653,023	△28,648	△28,648	20,624,375	353,869	353,869	20,978,244	20,978,244

(単位：千円)

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

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

## V. 注記表

### [継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	当期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
該当事項はありません。	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 2021年12月1日 至 2022年5月31日	当期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~44年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10~30年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 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 借地権 50年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~44年	構築物	10~30年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6~10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~44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>6~10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 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 借地権 50年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~44年	構築物	10~20年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	6~10年
建物	3~44年																	
構築物	10~30年																	
機械及び装置	17年																	
工具、器具及び備品	6~10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	6~10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ありませぬ。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>																
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。	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。																

### [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) (2022年5月31日)

#### 1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物 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	306,772	24,411	4,236	-	28,648	-

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

#### 2. 戻入れの具体的な方法

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

当期 (2022年11月30日)

#### 1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	306,772	28,648	4,236	-	32,884	-

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

#### 2. 戻入れの具体的な方法

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

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

	前期 (ご参考) (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
建物	21,476,814	20,036,366
構築物	26,789	46,511
機械及び装置	449	431
工具、器具及び備品	12,004	11,528
土地	10,657,384	9,946,436
合計	32,173,441	30,041,274

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (ご参考) (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
短期借入金	5,119,741	4,489,185
1年内返済予定の長期借入金	6,754,582	5,900,601
長期借入金	-	-
合計	11,874,323	10,389,787

#### ※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

前期 (ご参考) (2022年5月31日)	当期 (2022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

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		1,274,157		994,836
その他賃貸事業収入		640		552
不動産賃貸事業収益合計		1,274,798		995,389
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		14,234		13,992
損害保険料		8,131		8,901
減価償却費		440,990		441,246
公租公課		87,851		90,930
その他費用		8,166		6,312
不動産賃貸事業費用合計		559,373		561,383
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		715,424		434,006

(単位：千円)

※2 不動産等売却益の内訳

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風				
不動産等売却収入		1,651,234		1,260,908
不動産等売却原価		1,596,838		1,144,035
その他売却費用		37,794		6,800
不動産等売却益		16,601		110,072
大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)				
不動産等売却収入				755,487
不動産等売却原価				618,883
その他売却費用				6,836
不動産等売却益				129,767
大江戸温泉物語 レオマワールド				
不動産等売却収入				84,295
不動産等売却原価				80,272
その他売却費用				1,738
不動産等売却益				2,284

(単位：千円)

※3 減価償却実施額は次のとおりです。

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
賃貸事業費用				
有形固定資産		439,513		439,510
無形固定資産		1,476		1,736
その他営業費用				
無形固定資産		50		-

(単位：千円)

**【投資主資本等変動計算書に関する注記】**

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		235,347口		235,347口

**【税効果会計に関する注記】**

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2022年5月31日		自 2022年11月30日	
繰延税金資産				
未払事業税損金不算入額		19		13
資産除去債務		44,015		38,414
借地権償却		1,471		2,017
売却に伴う未完了工事分損金不算入額		-		915
繰延税金資産小計		45,506		41,361
評価性引当額		△10,790		△11,867
繰延税金資産合計		34,716		29,493
繰延税金負債				
資産除去債務に対応する有形固定資産		△34,696		△29,479
繰延税金負債合計		△34,696		△29,479
繰延税金資産の純額		19		13

(単位：千円)

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

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2022年5月31日		自 2022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		△31.74		△31.70
評価性引当額の増減		0.39		0.33
その他		0.17		0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.29		0.27

(単位：%)

**【リースにより使用する固定資産に関する注記】**

	前期 (ご参考)		当 期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

2022年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,754,582	6,754,582	-
(2) 長期借入金	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日(2022年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	6,754,582	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	-	-	-	-
合計	6,754,582	-	-	-	-	-

当期(自2022年6月1日 至 2022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

2022年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,900,601	5,900,601	-
(2) 長期借入金	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日(2022年11月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	5,900,601	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	-	-	-	-
合計	5,900,601	-	-	-	-	-

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考)(2022年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	139,502
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	407
期末残高	139,909

当期（2022年11月30日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

		(単位：千円)
期首残高		139,909
有形固定資産の取得に伴う増加額		-
有形固定資産の売却に伴う減少額		△18,212
時の経過による調整額		408
期末残高		122,106

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

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

			(単位：千円)
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
34,299,625	△1,825,386	32,474,239	37,799,000

(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 あたみ」の土地一部取得（6,203千円）及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他12物件の資本的支出（合計207,375千円）によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」の譲渡（1,596,838千円）及び減価償却（合計440,990千円）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2022年5月期（第12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 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

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

			(単位：千円)
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
32,474,239	△2,101,161	30,373,078	35,511,250

(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」の借地権の取得（25,826千円）及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他11物件の資本的支出（合計169,991千円）によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 かもしか荘」の譲渡（1,144,035千円）及び「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」の譲渡（637,095千円）及び減価償却（合計441,246千円）によるものです。  
(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。  
また当期について、2022年11月30日付で一部の譲渡契約を締結した「大江戸温泉物語 きのさき」に関しては、共有持分70%の譲渡価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年11月期（第13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 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
				不動産の賃借等	89	前受金	45
利害関係人等	株式会社レオマユニティ	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等	345,841	差入敷金及び保証金	89
				不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	15
利害関係人等	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等	928,567	預り敷金及び保証金	314,992
				不動産管理委託報酬等	12,234	前受金	63,400
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	借入金の借入	1,268,352	前払費用	374
				借入金の返済	1,364,339	預り敷金及び保証金	840,194
				支払利息	6,807	前受金	166,946
				融資手数料の支払い	10,106	短期借入金	988,527
				一般事務委託手数料	11,612	1年内返済予定の長期借入金	710,647
						未払利息	596
						未払金	1,776

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

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社	旅館・ホテルの経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
				不動産の賃借等	89	前受金	45
利害関係人等	株式会社レオマユニティ	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	-	不動産の賃貸等	267,155	差入敷金及び保証金	89
				不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	15
利害関係人等	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社	旅館・ホテルの経営	-	不動産の賃貸等	727,932	預り敷金及び保証金	314,989
				不動産管理委託報酬等	11,992	前受金	92,337
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	不動産の売却	2,016,395	前払費用	374
				借入金の借入	-	預り敷金及び保証金	780,804
				借入金の返済	132,883	前受金	221,536
				支払利息	7,257	短期借入金	976,867
				一般事務委託手数料	10,248	1年内返済予定の長期借入金	589,424
						未払利息	448
						未払金	1,434

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (ご参考) 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	当 期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
1口当たり純資産額	89,137円	89,006円
1口当たり当期純利益	1,503円	1,389円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	当 期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
当期純利益 (千円)	353,824	327,030
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)	353,824	327,030
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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

## [収益認識に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	1,651,234	16,601
その他		
賃料収入	-	1,274,157
その他収入	-	640
合計	1,651,234	1,291,399

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

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則 (平成18年内閣府令第47号) 第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	2,100,691	242,124
その他		
賃料収入	-	994,836
その他収入	-	552
合計	2,100,691	1,237,514

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

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則 (平成18年内閣府令第47号) 第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

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

## [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 2021年12月1日 至 2022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 あたみ」等6物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	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	4,236

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等6物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税金不一致の発生	3,294

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

## VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	(単位：円)	
	前期 (ご参考) 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5月31日	当 期 自 2022年 6月 1 日 至 2022年11月30日
I 当期末処分利益	353,869,580	327,173,959
II 利益超過分配金加算額	4,236,246	3,294,858
うち一時差異等調整引当額	4,236,246	3,294,858
III 分配金の額	357,962,787	330,427,188
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,521)	(1,404)
うち利益分配金	353,726,541	327,132,330
(うち1口当たり利益分配金)	(1,503)	(1,390)
うち一時差異等調整引当額	4,236,246	3,294,858
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時 差異等調整引当額に係るもの) )	(18)	(14)
IV 次期繰越利益	143,039	41,629
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、1,521円としております。</p> <p>利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15第1項) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) を1,503円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を4,236,246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18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、1,404円としております。</p> <p>利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15第1項) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) を1,390円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,294,858円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を14円としました。</p>

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2023年1月20日

大江戸温泉リート投資法人  
役員会 御 中

PwCあらた有限責任監査法人  
東京事務所  
指定有限責任社員 公認会計士 和田 渉  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 山口 健志  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の2022年6月1日から2022年11月30日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書 (資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。) について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

#### 監査意見の根拠

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

#### その他の記載内容

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 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

#### VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	当 期 自 2022年 6 月 1 日 至 2022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	354,835	327,925
減価償却費	441,040	441,246
融資関連費用	134,905	126,206
受取利息	△13	△13
支払利息	54,234	49,339
固定資産除却損	1,136	1,302
営業未払金の増減額 (△は減少)	△41,272	48,560
未払消費税等の増減額 (△は減少)	96,799	△39,675
前払費用の増減額 (△は増加)	△84,297	△34,920
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,125	1,125
未払金の増減額 (△は減少)	△3,041	5,858
前受金の増減額 (△は減少)	△14,938	83,527
有形固定資産の売却による減少額	1,596,838	1,843,192
その他	△3,049	△5,198
小計	2,534,302	2,848,475
利息の受取額	13	13
利息の支払額	△59,372	△48,314
法人税等の支払額	△957	△1,014
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,473,986	2,799,160
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	△95,099	△270,113
無形固定資産の取得による支出	-	△25,952
預り敷金及び保証金の返還による支出	△74,979	△59,392
使途制限付預金の払出による収入	80,143	61,118
投資活動によるキャッシュ・フロー	△89,935	△294,340
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	8,467,044	1,387,043
長期借入れによる収入	3,215,322	-
短期借入金の返済による支出	△10,749,830	△2,030,196
長期借入金の返済による支出	△3,236,740	△853,980
分配金の支払額	△396,795	△357,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,700,998	△1,855,095
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△316,947	649,724
現金及び現金同等物の期首残高	1,150,295	833,347
現金及び現金同等物の期末残高	※1 833,347	※1 1,483,071

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

# 投資法人および資産運用会社の概要 (2022年11月30日現在)

## [重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	当期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

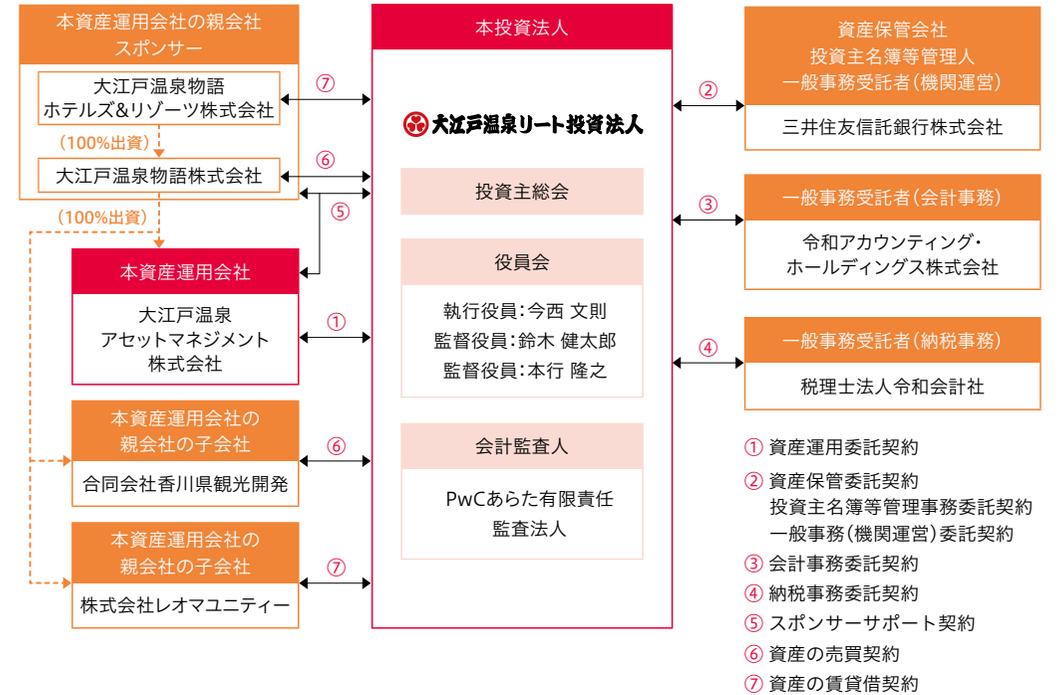
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	当期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
現金及び預金	2,078,429	2,667,035
使途制限付預金（注）	△1,245,081	△1,183,963
現金及び現金同等物	833,347	1,483,071

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

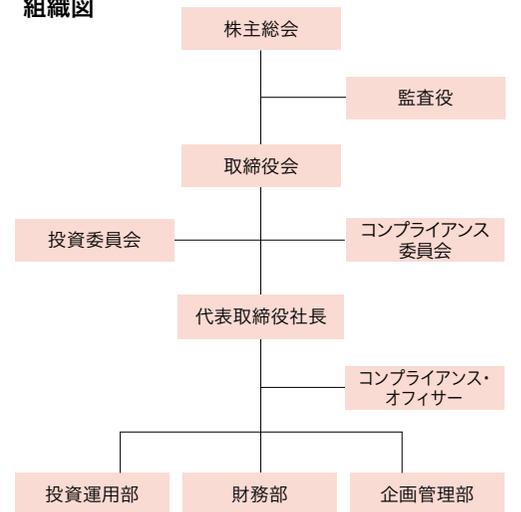
## 投資法人の仕組み



## 資産運用会社について

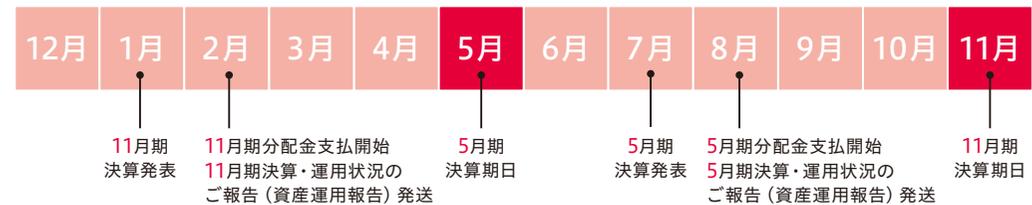
商号	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 (英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)
設立	2015年4月24日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
資本金	50百万円
株主	大江戸温泉物語株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 桐原 健 取締役 近藤 郁雄 取締役(非常勤) 吉岡 英二 監査役(非常勤) ピーター スワンガー
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
お問い合わせ	03-6262-5456(IR専用)

## 組織図



# 投資主インフォメーション

## スケジュール



## 投資主メモ

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

### 分配金のお受け取りについて

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

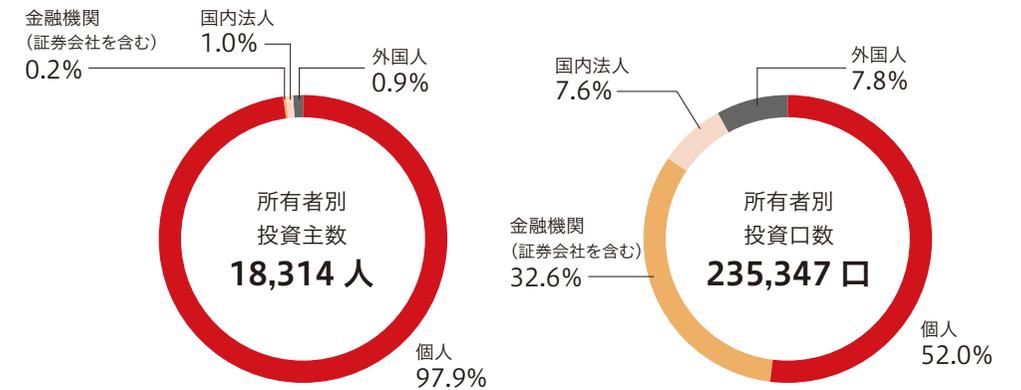
### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金の除斥期間経過後の取り扱いについて

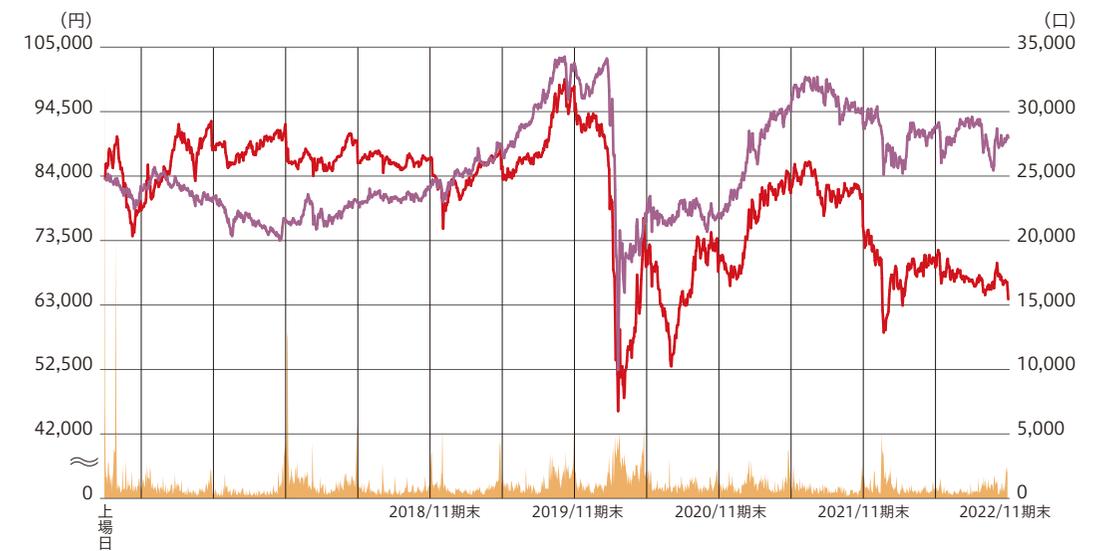
本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第27条の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。したがって、本投資法人の2019年11月期(第7期)の分配金につきましては、支払開始日である2020年2月14日から満3年を経過する2023年2月15日に除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社の営業時間内となり、同社の休業日にはお受け取り手続きができませんので、お早めにお手続きいただきますようお願いいたします。また、2020年5月期(第8期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたしますのでご注意ください。

## 投資主構成 (2022年11月30日現在)



※各比率は小数第2位を四捨五入しており、合計しても100%にならない場合があります。

## 投資口価格の推移 (終値ベース)



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

### 本投資法人ウェブサイトのご紹介

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

スマートフォンからのアクセスにはQRコードが便利です。



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

大江戸温泉リート 検索

3472 検索



表紙イラストは大江戸温泉物語 土肥マリンホテル(静岡県伊豆市)と土肥桜をモチーフにしています。