

大江戸温泉リート投資法人

自平成28年12月1日 至平成29年5月31日

東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号

証券コード：3472

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

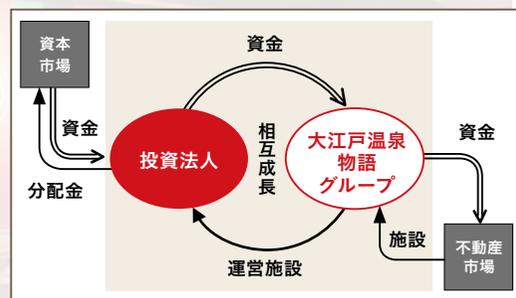
第 二期 資産運用報告



私たちは 地域の活性化と 温泉関連産業の 大衆化に貢献します。

よく「ホテル系リートでしょう」といわれますが、そうではありません。私たちは、日本初の温泉・温浴関連施設特化型リートを手がけています。そこには、とても強いこだわりがあります。なぜなら、温泉は大切な日本の文化の一つだと捉えているからです。

私たちは「温泉に入ること」を非日常ではなく、日常の延長にある身近なものとして、たくさんの方々に楽しんでもらいたいと考えています。それが地域の活性化や、温泉関連産業の大衆化につながり、投資主の皆様の価値向上にもつながる——そう強く信じています。リートの中に「温泉」という新しいセクターを立ち上げ、確立する気概で取り組み、成長に向けて私たちは邁進していきます。



目次

- 大江戸温泉リートの特長……………2
- トップインタビュー……………6
- 決算・ポートフォリオハイライト……………10
- 特集: トップ×投資家対談……………12
- ポートフォリオ一覧/マップ……………14
- 資産運用報告……………24
- 貸借対照表……………36
- 損益計算書……………38
- 投資主資本等変動計算書……………39
- 注記表……………40
- 金銭の分配に係る計算……………48
- 監査報告書……………49
- キャッシュ・フロー計算書(参考情報)……………50
- 投資法人および資産運用会社の概要……………52
- 投資主インフォメーション……………53
- 大江戸施設めぐり……………56

本投資法人の営業期間は、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。

特長 1 オンリーワンの温泉リゾート

重点投資対象は温泉・温浴関連施設

温泉・温浴関連施設※を軸としたさまざまなアセットタイプに投資します。第2期(平成29年5月期)末現在のポートフォリオは、大江戸温泉物語グループが運営する9つの宿泊施設から構成されています。



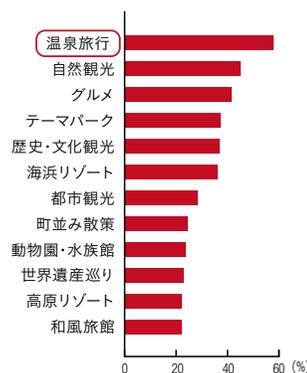
※温泉施設および温浴施設をその中心的な用途の一つとして含む施設
※赤い枠はアセットタイプをイメージ

安定した温泉需要と主要顧客層の厚さ

行ってみたい旅行タイプ調査のNo.1が「温泉旅行」であること。また、大江戸温泉物語グループの主要顧客であるファミリー層とシニア層は人口動態でボリュームゾーンであること。これらのことからわかるように、大江戸温泉リゾートが収益の源泉とする温泉マーケットは、安定かつ着実な成長が見込まれます。

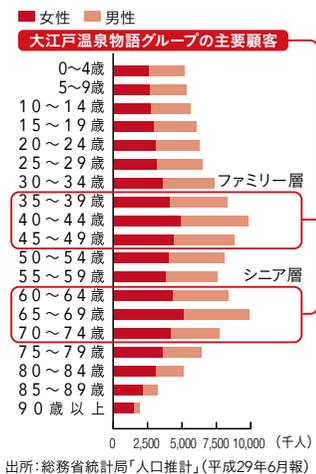


今後1～2年の間に行ってみたい旅行タイプ(複数回答)



出所:公益財団法人日本交通公社「旅行年報2016」(平成27年7月～平成28年6月)

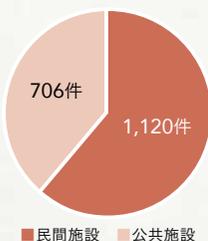
人口動態



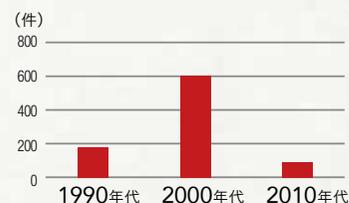
出所:総務省統計局「人口推計」(平成29年6月報)

全国に1,000件以上もある民間の温浴施設のうち、2000年代以降の開業、またはリニューアル件数比率が高いことから、温浴施設の多くは比較的新しい施設であり、魅力的なセグメントであるといえます。

全国温浴施設データ



<年代ごとの開業またはリニューアル件数>



(注)年代ごとの開業またはリニューアル件数については、民間施設において開業時期またはリニューアル時期がわかるものに限定して集計しています。2010年代の集計は2010年から2014年を対象としています。
出所:付録:全国施設名鑑(温浴ビジネス白書2015)

スポンサーは大江戸温泉物語グループ ～全国で温泉・温浴関連施設を活性化～

平成15年に日本初の温泉テーマパーク「お台場 大江戸温泉物語」を開業させた大江戸温泉物語グループは、ホテル・旅館やテーマパークなど全国で32施設※を展開、お客様に高品質のサービスをお手頃な価格で提供し、温泉の開放感やにぎわいを気軽に楽しんでいただいています。

※大江戸温泉物語グループが運営する施設のうち、「大江戸温泉物語 レオリゾート」のほか、「大江戸温泉物語 箕面観光ホテル」および「箕面温泉 スーパーガーデン」についても、これらを一体の施設として区分しています。

大江戸温泉物語グループが運営する全国の温泉・温浴関連施設



全国各地に
全32施設

大江戸温泉物語グループ以外からの物件取得も 今後、検討していきます!

今後、温泉リゾートとして中長期的な拡大、安定性の向上のために、「大江戸モデル」に合致する、高収益・安定稼働が見込まれる外部の温泉・温浴施設の取得も検討していきます。具体的には、都市部の日帰り温浴施設や、温泉付きのビジネスホテルなど、宿泊型に限らず、さまざまな可能性を追求していきます。

特長
2

差別化は大江戸モデル！

大江戸モデル
其の一

独自のエンターテインメント

すばらしい眺望の温泉、旬の食材たっぷりのバイキング料理や楽しい観劇などをご用意し、訪れる方にワクワクしてもらい、ワイワイとにぎやかに楽しめる取り組みが満載です。



眺望を重視した こだわりの温泉！

ただ、お湯につかるのではなく、前面に広がる美しい景色を楽しむため、私たちはもともと眺望の良い宴会場だったスペース等を大浴場に改装するなど、大胆に取り組んでいます。

100品目以上のバイキング！

定番のバイキングメニューに加え、それぞれの施設限定の郷土料理や名産品を使ったメニューをご用意。さらに、小分けし多くの料理を味わったり、オープンキッチンでの調理の様子を目で見て楽しむなど、老若男女がワイワイと楽しめるバイキングです。



歌謡ショーステージ、 大衆演劇場や寄席がある施設も！

各施設では、お客様に楽しんでいただけるさまざまなエンターテインメントをご用意しています。大衆演劇や専属歌手によるコンサートを上演し、楽しい時間を提供。多くのファンに支持され、リピーターの増加にもつながっています。

安定した
温泉需要



大江戸
モデル

高収益・安定稼働の温泉・ 温泉関連施設への転換

チェーンオペレーション、にぎわいの空間づくりなど、私たち独自の「大江戸モデル」を、今後取得する温泉施設にも導入・展開することで、さらなる収益性の改善を図っていきます。

「大江戸モデル」 の狙い

大江戸モデル
其の二

旅館経営にチェーンオペレーションを導入

温泉旅館経営にチェーンオペレーションを導入。施設運営の合理化・効率化を図ることで、温泉、食事、館内エンターテインメントなど、高品質のサービスをお手頃な価格で提供しています。



自社チャネル経由の集客

直営コールセンターや自社ウェブサイトなどを通じたダイレクトマーケティングを展開。本部が主導となり、さまざまなデータから得た分析結果をもとに、最適な集客施策を実施しています。



効率的なオペレーションの実現

各施設では、スタッフを部門別でなく、ワークスケジュールに基づき配置します。例えば、チェックイン時にはフロントにいたスタッフが、夕食時にはバイキング会場でサービスを行うなど、生産性の高いオペレーションを実現しています。

大都市圏からのアクセスの工夫！

地方の有名温泉地に多く立地している大江戸温泉物語。ただし、大都市圏から施設の玄関口まで2~3時間でアクセスできるエリアに限定しています。また、都市部からの集客確保のために、大都市圏と施設を結ぶお手頃価格の直行バスなど、お客様にとって安全で便利なサービスも展開しています。



大江戸モデルの導入による業務改善イメージ図

※ ➤は増加、➦は減少を表しています。

顧客別単価	より競争力のある価格帯まで引き下げ ➦	食材原価廃棄コスト	集中購買による食材原価低減とバイキング形式の導入による廃棄コスト低減 ➦
総利用客数	きめ細やかな予約管理を通じた最大化 ➤	人件費	オペレーション標準化と多能工化による生産性向上 ➦
施設売上げ増加 ➤		マーケティング(集客施策)コスト	自社チャネル経由の効果的な集客施設を展開 ➦
		施設運営コスト ➦	

償却前利益増加 ➤

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

今西 文則



大江戸温泉物語グループの
温泉・温浴施設を中心に組み入れた
温泉リートを展開。
市況に左右されない
安定的な稼働により、
満足する成果を上げることが
できました。

Q 当期を振り返って、評価をお聞かせください。

A 各温泉・温浴関連施設は順調な稼働を見せ、
市場の安定感をあらためて実感した期となりました。

上場して初めて6カ月間の決算を迎えた当期ですが、当初の想定を上回る客室稼働率^(注1)、RevPAR^(注2)を示すなど順調な稼働を見せ、満足できる成果を残すことができました。その結果、分配金水準も手堅く維持することができました。

温泉需要は想定以上に底堅く、私自身、その安定性をあらためて実感したともいえます。これは、まさに主力のお客様である国内のシニア層、ファミリー層の「手頃な価格で気軽に行ける」という需要にスポンサーである大江戸温泉物語グループのビジネスモデルである「大江戸モデル」が合致した成果でもあります。第2期の客室稼働率は88.8%とすでに高稼働で推移していますが、今後もきめ細かな

集客や、1室当たり平均客数の増加などによりADR^(注3)、RevPAR上昇の余地はあると考えています。

一方、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、天候などの季節要因により短期的な収支の変動を受けやすいという課題を残す結果となりました。当施設は、中長期的には潜在的な成長力を有しており、将来的にはアップサイドも期待していますが、現状の資産規模に鑑みて、短期的な分配金水準の安定性をより一層強化するため、平成31年5月まで、「ホテルレオマの森」を含む本施設の変動賃料部分を固定化することとしました。

マーケットの状況は、安定した内需に加え、インバウンド需要についても中長期的にさまざまな可能性を秘めていると考えています。特にアジアにおいて、これまで外国人観光客は富裕層が中心で、高級ホテルや旅館のニーズが多くありました。しかし、今後は中間層の観光客が増加する中で、手頃な価格で気軽に楽しめる同グループのような、よりカジュアルな施設へのニーズも高まるのではないかと考えています。

Q スポンサーである大江戸温泉物語グループの施設の強さは、どんなところにあるとお考えですか？

A 大江戸ブランドへの信頼が、高い集客力と数多くのリピーター客の獲得に結びついています。

大江戸温泉物語グループの強みは、大江戸ブランドが確立されていることだといえます。そして、安定したクオリティに加え、カジュアルに、楽しく過ごせる場だというブランド力がお客様からの信頼につながり、高い集客力を実現しています。このブランド力が生みだされる理由は、「大江戸モデル」であり、徹底したチェーンオペレーションにより価格、サービスレベルが統一されていることにあります。いわば、ソフトウェアとしての価値の高さがあるのだと思います。チェーンオペレーションというすべての施設のサービスが同じような内容だとよく思われるのですが、決してそうではありません。各施設の個性を楽しめる仕組みが構築され、その地域の特性・個性を活かしたサービスが提供されるのも魅力の一つとなっています。

大江戸温泉の名物ともいえるバイキングでも、共通メニューに郷土料理や旬の食材を加えるなど、個別の特徴を活かした付加価値が提供されています。だからこそ、リピーター顧客の中には、例えば、「伊東ホテルニュー岡部」を訪れた後に「大江戸温泉物語 あたみ」に行くなど、複数の施設を楽しむお客様が多くいらっしゃいます。独自の統一されたビジネスモデルと施設ごとの個性のかけ合わせが、強いブランドをつくっています。

また、近隣の大都市圏からの高い集客力も強みだと考えています。例えば、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」であれば大阪、兵庫、岡山、広島など周辺の大都市圏から幅広く集客しています。これは大都市圏から2～3時間でアクセスできるエリアに限定した施設展開や、主要都市と施設を結ぶ直行バスの運行などの取り組みによるものです。それぞれの地域のマーケットを獲得しながら、全国で施設

展開することによって地域分散につながっています。なお、本投資法人の保有する9物件についても全国に散らばっており、適切なリスク分散を図っています。

Q 今後の運用を、さらに安定化するためのポイントについて教えてください。

A 大江戸温泉物語グループの物件取得を中心に、安定したポートフォリオの構築、運用を目指します。

私たちは、上場以降、3年後に少なくとも資産規模700億円、5年後には1,000億円の目標を掲げています。この規模拡大に向けた主たる外部成長戦略は、やはりスポンサーである大江戸温泉物語グループからの物件取得です。同グループは昨年度、6施設の新規取得を実施しており、このような潜在的なパイプライン(取得候補物件)は今後も増加する見込みです。そして、本投資法人はそれらの優先交渉権を活用し着実に取り込むことで、より安定したポートフォリオの構築、運用が可能になります。同グループでは現在、各温泉地の既存の温泉宿泊施設の活性化およびバリューアップに経営資源を集中しています。それに伴って、同グループへの売却物件持ち込みも順調に増えており、潜在的パイプラインはさらに増加し、私たちのポートフォリオ拡大にもつながると考えています。

Q 大江戸温泉物語グループ以外からの外部物件取得の可能性についてお聞かせください。

A 将来を見据え、安定性を強化するため、今後前向きに検討していきます。

前述のように、大江戸温泉物語グループからの物件取得が主戦略となりますが、将来の安定性維持のためのリスク分散や資産規模拡大の観点から、同グループ以外から

の物件取得についても中長期的には取り組んでいく考えです。その際には、温泉・温浴を中心に、業種・業態、地域分散などを図りながら、「大江戸モデル」の思想と合致する物件を取得していきます。

具体的には流動性の高い大都市圏で一般の方々が日常で気軽に利用できる温泉・温浴関連施設、地方の有名温泉で安定した顧客層とビジネスモデルが確立されている施設などに投資していく見込みです。これらの施設には、同グループの顧客と棲み分けのできるマーケットを有する宿泊施設や、都市部の日帰り施設、さらには温泉・温浴付きの都市部のホテルなども含まれることから、大いに拡大可能性があると考えています。

なお、従来の温泉施設は、現代の需要に合う仕様に転換することが求められている一方で、財務面などで単館経営が厳しいという声も増えつつあります。こうしたところにもバリューアップ実施による安定収益が見込まれば新たな投資機会としての可能性があるかと捉えていますので、今後も前向きに同グループ以外からの物件取得を検討していく考えです。

Q 最後に、今後の配当方針と投資主の皆様へメッセージをお願いします。

A 着実な成長により、安定した分配金の継続を目指します。本投資法人をご理解いただき、中長期的な視点でご支援いただきたいと思います。

私たちは、分配金の安定性維持を継続し、中長期で投資主価値に貢献していくことを経営の最重要課題と位置づけ、配当の安定性維持と着実な外部成長および内部成長に取り組んでいきます。そして、安定的な利回り商品としての特性を常に認識し、例えばレンガを一段一段積み上げていくようなイメージで着実な成長を目指したいと考えています。投資主の皆様には中長期的な視点で本投資法人をご理解いただき、



ご支援を賜りたく存じます。

また、温泉・温浴施設を活用した投資主優待についても導入を決定し、第3期(平成29年11月期)末を基準日として開始いたします。決算期において本投資法人が所有している宿泊施設の割引券を投資口数に応じて付与させていただく予定です。私たちは、投資主の皆様が消費者としても施設を楽しんでいただけるというユニークな投資法人です。皆様には、ぜひ一度、大江戸温泉物語グループの施設を体験し、その魅力に触れていただきたいと思います。

(注1)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注2)「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値です。なお、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

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

決算ハイライト

本投資法人は、当期、上場して初めて6カ月の決算を迎えました。第2期末の保有物件は88.8%と高い客室稼働率で安定推移しています。また、当期末のポートフォリオ全体の含み益は10.2億円となり、その結果、当期の業績は以下のとおりとなりました。今後も引き続き、中長期的に安定した分配金を確保できるよう、日々の運営に努めていきます。

	第2期 (平成29年5月期) 実績	第3期 (平成29年11月期) 予想	第4期 (平成30年5月期) 予想
営業収益	1,021百万円	1,027百万円	1,027百万円
営業利益	547百万円	513百万円	506百万円
経常利益	446百万円	415百万円	409百万円
当期純利益	445百万円	414百万円	408百万円
1口当たり分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	2,533円 (7円)	2,359円 (7円)	2,323円 (7円)

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

分配金について

本投資法人は、平成29年7月20日開催の役員会において、第2期(平成29年5月期)の分配金に関し、通常の「利益分配金」として1口当たり2,526円、「一時差異等調整引当額」として1口当たり7円をお支払いすることを決議し、平成29年8月15日より分配金のお支払いを開始させていただきます。今回の分配金のうち、上記「一時差異等調整引当額」は「利益超過分配金」に該当しますが、税務上の「資本の払戻し」に該当するものではなく、あくまで「一時差異等調整引当額」は税務上の「利益分配金」と同じ配当所得扱いとなりますので、上記1口当たり「利益分配金」2,526円と1口当たり「一時差異等調整引当額」7円を合わせた2,533円全額が税務上の配当所得となります。ご不明な点につきましては、最寄りの税務署または税理士などにご確認ください。



ポートフォリオハイライト (平成29年5月31日現在)



トップVS 投資家対談

井上 温泉リートは安定的な収益が見込めるのですが、「温泉」という古い旅館のイメージもまだ残っており、安定性とは逆のイメージを持つ方も多くいらっしゃると思います。実際はどうなのでしょう。

古くから日本人に愛されてきた温泉を、現代人のニーズにマッチした新たなビジネスモデルとして再構築。その魅力と強さ、そして今後の可能性について語ります。

温泉リートの強さと魅力

今西 文則 × 井上 哲男



Fuminori Imanishi

(株)ニチイ(現イオンリテール(株))、阪急リート投信(株)の取締役を経て、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)のリテール本部長および日本リテールファンド投資法人の執行役員に就任。平成27年11月に資産運用会社の代表取締役社長、平成28年3月に本投資法人の執行役員に就任。



Tetsuo Inoue

上智大学卒業後、国内保険会社での運用部門を経て、UAMジャパン・インク チーフ・ストラテジスト兼株式運用部長に転身。その後、クラウド投資顧問、QUICK、MCP証券などでストラテジストを務め、平成26年3月よりスプリングキャピタル株式会社代表。

今西 大江戸温泉物語グループのお客様は、ほとんどが国内のお客様です。最近よく取り上げられるインバウンドの比率は極めて低く、全体の数パーセントにすぎません。中心は、いわゆる戦後の団塊世代を含めた60~70歳代のシニア層で、そこに団塊ジュニアといわれる40歳代前後のファミリー層が加わります。このシニア層とファミリー層をしっかりと捉えて、しかもリピート客としてご利用いただいているため、高い安定性につながっています。

井上 シニア層とファミリー層、両方の顧客層がバッティングすることによる機会損失はないのでしょうか。

今西 基本的に、シニア層は平日に時間のゆとりがあるので、ウィークデーを中心にご利用いただき、週末や春休み、夏休みなどハイシーズンにはファミリー層の利用が主体になります。場合によっては、3世代一緒に来られることもあります。こうして年間を通じて安定してお客様に来ていただけることで、90%に近い客室稼働率を達成することができています。

現在、モノ消費からコト消費へのトレンドがありますが、まさに温泉自体がコト消費の典型です。温泉に入るといった目的だけではなく、食事を楽しむ、あるいは大江戸温泉物語グループの特長であるさまざまなエンターテインメント施設で、手頃な価格でゆっくりくつろいで、楽しんでいただけるのも大きな魅力になっています。このように

何度もリピートしたくなる魅力を付加しているところを、私たちスポンサーのビジネスモデルとして、「大江戸モデル」と呼んでいます。お客様目線のサービスをリーズナブルに提供できるビジネスモデルなのです。

井上 温泉を中心とした付加価値こそが特長なのですね。そこがホテルリートとの差別化なのではないでしょうか。

今西 例えば、ほかのホテルリートですと、当然、宿泊の需要がベースになります。観光需要やビジネス需要もありますが、大江戸温泉物語グループの場合は、宿泊施設であっても、宿泊自体が一番の目的ではなく、あくまでも、温泉や食事、エンターテインメントであるということです。この付加価値の高さが、ホテルとは質の異なる需要を捉えていると思います。

井上 それは、今後の展開にもつながりますか？

今西 そうですね。繰り返しになりますが、ホテルは宿泊需要がベースです。温泉施設はエンターテインメントの価値が高く、今後は宿泊施設のない温泉施設もポートフォリオに加えていく可能性もあります。固定賃料が9割以上を占めるという点でも、非常に手堅いリートです。

井上 固定賃料が9割以上とは、非常に手堅いですね。また、お話を伺っていると、長く日本人に愛されてきた温泉が温泉文化として新しいステージに入ってきたということを感じますね。

今西 昔からずっと日本人の温泉好きというのは変わりませんし、温泉は日本文化の魅力の一つということもあって、最近では外国人のお客様も増えつつあります。スポンサーや私たちは「大江戸モデル」という新しいビジネスモデルで、日帰り施設を拡大するなど、かつて栄えた有名温泉地にもう一度お客様に来ていただく、あるいは新しいビジネスモデルで温泉の魅力を再発信しています。今後は、大江戸温泉物語グループに限らず、ほかのさまざまな温泉関係事業の方々とお取引ができれば、この温泉リートはもっともっと大きなものになると考えています。

井上 かつて、オリンピックで金メダルを取った選手の皆さんが、日本に帰ったら何をしたいかと聞かれて、多くの選手が「温泉に入りたい」と答えたそうです。こうしたところにも、日本人の温泉に対する愛着というか、DNAがずっと昔から受け継がれていると感じますね。この温泉文化の大衆化、そして地域の活性化のために、このリートが果たす役割は大きいと思いました。

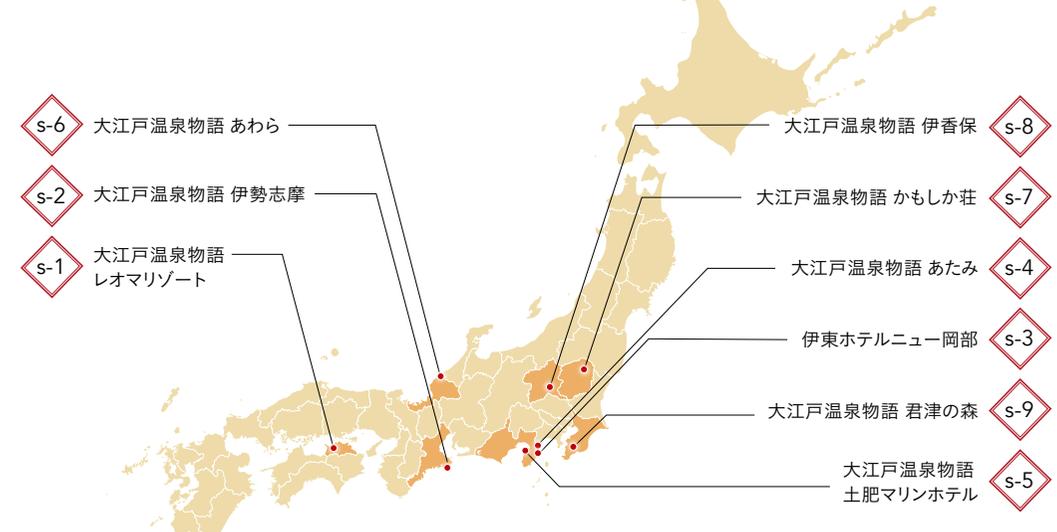
今西 もちろん、高級な旅館やホテルは、独自のモデルがあり、その方向性はすばらしいと思います。ただ、やはり一般大衆的なものという視点では、古くは江戸の時代からお風呂屋さんというのは庶民のものだったわけですから、大衆化というよりは再び大衆に愛される温泉施設を増やしていくということで、これは意義があり、私たちの役割もそこにあると考えています。

井上 多くのアセットタイプに投資しているアメリカにもない、日本唯一のリートがこの温泉リートですから、今後の成長を期待しています。

ポートフォリオマップ (平成29年5月31日現在)



s-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート (左:ホテルレオマの森、右:ニューレオマワールド) s-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩 s-3 伊東ホテルニュー岡部



s-4 大江戸温泉物語 あたみ s-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル s-6 大江戸温泉物語 あわら



s-7 大江戸温泉物語 かもしか荘 s-8 大江戸温泉物語 伊香保 s-9 大江戸温泉物語 君津の森



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

大江戸温泉物語 レオマリゾート

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。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)の景観が得られます。また、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。



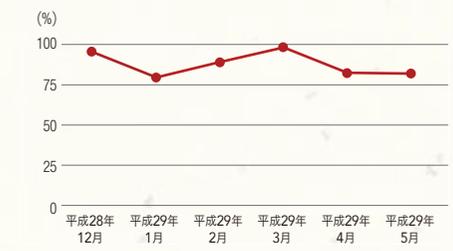
京阪神エリアから車または電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

- 宿泊予約客に対しては、近畿圏、中国圏の主要都市(大阪、神戸、姫路、岡山、広島など)とホテル間に1日1往復のバスを1人につき1,000円で運行<公共交通機関>
- 高松等平電鉄等平線「岡田」駅から車で約5分

※「岡田」駅から無料送迎バス(注)を運行

(注)送迎バスについては、第2期(平成29年5月31日)現在の情報であり、現時点での運行状況とは異なる場合があります。以下同じです。

月次客室稼働率グラフ
第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 87.9%



客室数	241室	取得価格	10,379百万円
-----	------	------	-----------



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

大江戸温泉物語 伊勢志摩

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

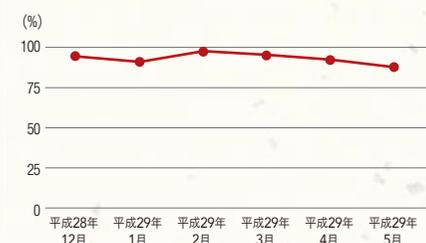
客室数 **83室** 取得価格 **3,656** 百万円



名古屋圏から車で約3時間、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

- <公共交通機関>
- 名古屋から近鉄特急利用で最寄りの「鵜方」駅まで約2時間半、大阪から約3時間
 - 近鉄志摩線「鵜方」駅から車で約20分
 - ※「鵜方」駅から無料送迎バスを運行
- <自動車>
- 伊勢自動車道「玉城IC」から約1時間

月次客室稼働率グラフ 第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 93.2%



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

伊東ホテルニュー岡部

本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の一つとされ、関東・東海圏からのシニア層グループや、ファミリーのリピーターを中心に利用されています。かつては、シニア層の顧客にはなじみ深い施設であった伊東ホテルニュー岡部を大江戸温泉物語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、眺望が良好で、遠く相模湾が一望できます。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室**[※] 取得価格 **2,657** 百万円

※本投資法人が所有している相模亭の客室数を記載しています。また、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。

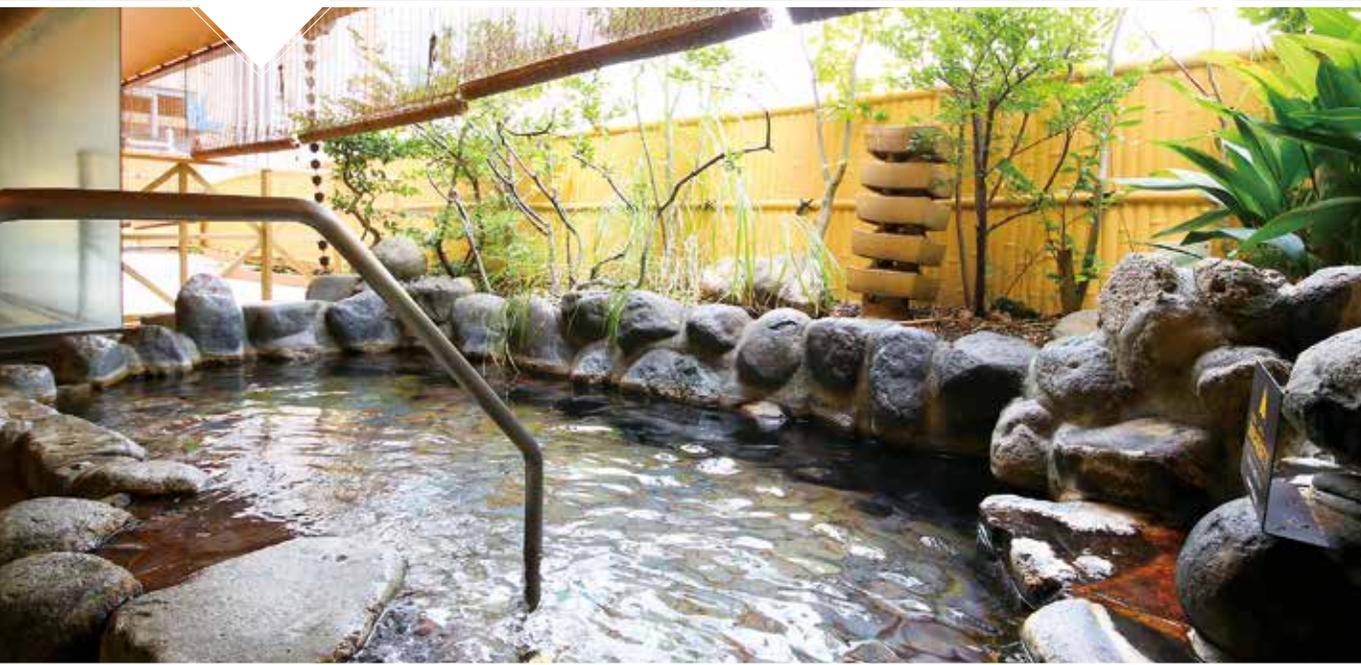


首都圏から車で約2時間半、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間

- <公共交通機関>
- JR伊東線および伊豆急行線「伊東」駅から車で約5分
 - ※「伊東」駅から無料送迎バスを運行
- <自動車>
- 東名高速道路「厚木IC」から約1時間

月次客室稼働率グラフ 第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 90.4%





都心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

大江戸温泉物語 あたみ

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。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。また、高稼働を背景に立体駐車場部分を客室にリニューアルすることで、受け入れ態勢を増強しました。温泉施設としては、大浴場に加え、海の見える露天風呂を備えています。



- 東京から新幹線で約50分、車で約2時間
- <公共交通機関>
 - JR東海道新幹線およびJR東海道本線「熱海」駅から徒歩約7分
 - <自動車>
 - 東名高速道路「厚木IC」から約1時間

月次客室稼働率グラフ 第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 97.8%



客室数 **76室** 取得価格 **2,997** 百万円

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

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

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。



- 首都圏から車で約3時間、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半
- <公共交通機関>
 - 清水港から駿河湾フェリーで約1時間
 - 伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅から徒歩で約1時間
 - ※JR東海道本線「三島」駅から無料送迎バスを運行
 - <自動車>
 - 東名高速道路「沼津IC」から約1時間半

月次客室稼働率グラフ 第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 90.2%



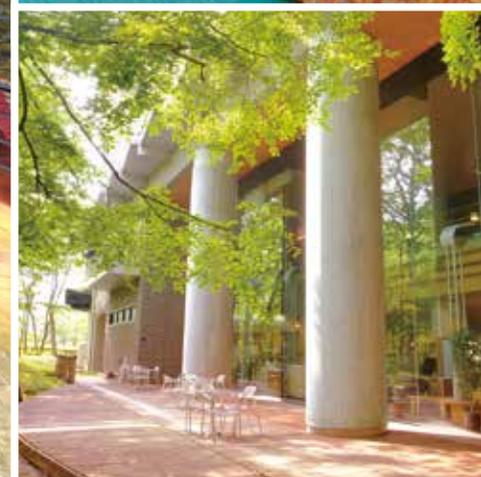
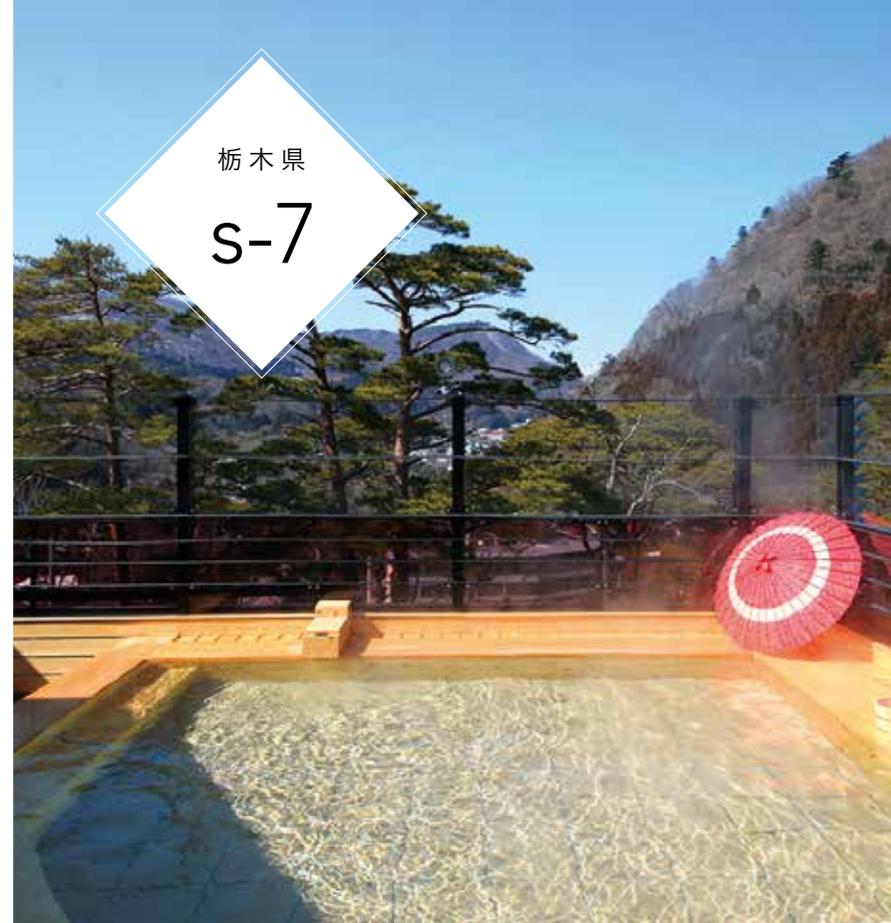
客室数 **64室** 取得価格 **1,910** 百万円



福井県
s-6



栃木県
s-7



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

大江戸温泉物語 あわら

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、明治17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」が備えられ、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、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



京阪神エリアから車で約3時間半、
電車・バスなどの公共交通機関で約2時間半

- <公共交通機関>
- JR北陸本線「芦原温泉」駅から車で約15分、えちぜん鉄道三国芦原線「あわら湯のまち」駅から徒歩約15分
 - ※JR「名古屋」駅、JR「大津」駅から無料送迎バス^(注)、JR「大阪」駅から有料送迎バスを運行
- <自動車>
- 北陸自動車道「金津IC」から約10分
- (注) 無料送迎バスのご利用は、原則として平日に限ります。また、ゴールデンウィークなどの長期休暇期間には、運休される可能性があります。

月次客室稼働率グラフ
第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 77.8%



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

大江戸温泉物語 かもしか荘

「塩原温泉郷」は、開湯より約1,200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。本施設は、「塩原温泉郷」の中心部からやや離れた山林の中に位置し、当初は県の保養施設として利用されており、重厚感ある造りとなっています。また、周辺には牧場、スキーや紅葉も楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があり、館名さながらに「野生のかもしか」が時折敷地内に迷いこんでくるなど、豊かな自然環境に恵まれています。ダイニング会場では、地元ならではの食材を用いた料理長自慢の料理を味わうことができます。温泉施設としては、大浴場と屋上露天風呂を備えています。

客室数 **60室** 取得価格 **1,222** 百万円



首都圏から車で約2時間半、
電車・バスなどの公共交通機関で約2時間

- <公共交通機関>
- JR東北新幹線「那須塩原」駅から車で約40分
 - ※JR「宇都宮」駅から無料送迎バス^(注)を運行
- <自動車>
- 東北自動車道「西那須野塩原IC」から約20分
- (注) 無料送迎バスのご利用は、原則として平日に限ります。また、ゴールデンウィークなどの長期休暇期間には、運休される可能性があります。

月次客室稼働率グラフ
第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 78.2%



群馬県

S-8



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

大江戸温泉物語 伊香保

「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、伊香保においては唯一となる「釜風呂」が設置されています。

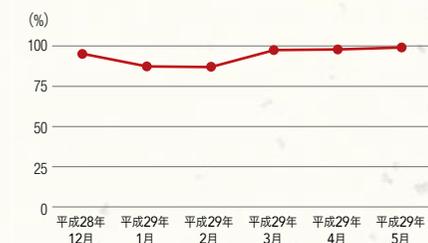
客室数 **40**室 取得価格 **1,299**百万円



首都圏から車で約2時間、電車・バスなどの公共交通機関で約2時間

- <公共交通機関>
- JR上越線、吾妻線「浪川」駅から車で約30分
- <自動車>
- 関越自動車道「浪川伊香保IC」から約20分

月次客室稼働率グラフ 第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 94.3%



千葉県

S-9



東京湾アクアラインなどにより、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

大江戸温泉物語 君津の森

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

客室数 **41**室 取得価格 **819**百万円



東京都内から、東京湾アクアラインの利用により約1時間半

- <公共交通機関>
- JR内房線「君津」駅から車で約30分
- ※JR「君津」駅から無料送迎バスを運行
- <自動車>
- 館山自動車道「君津IC」から約16分

月次客室稼働率グラフ 第2期(平成29年5月期) 平均客室稼働率 96.9%



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1期 自平成28年3月29日 至平成28年11月30日	第2期 自平成28年12月1日 至平成29年5月31日
営業収益	(百万円)	507	1,021
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	507	1,021
営業費用	(百万円)	241	473
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	140	318
営業利益	(百万円)	266	547
経常利益	(百万円)	67	446
当期純利益	(百万円)	65	445
総資産額	(百万円)	30,732	29,440
(対前期比)	(%)	—	△4.2
純資産額	(百万円)	15,818	16,197
(対前期比)	(%)	—	2.4
有利子負債額	(百万円)	13,524	11,735
出資総額(注4)	(百万円)	15,752	15,752
発行済投資口の総口数	(口)	176,200	176,200
1口当たり純資産額	(円)	89,775	91,925
1口当たり当期純利益(注5)	(円)	974	2,526
分配総額	(百万円)	66	446
1口当たり分配金	(円)	376	2,533
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	373	2,526
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	3	7
総資産経常利益率(注6)	(%)	0.2	1.5
(年換算値)(注7)	(%)	0.9	3.0
自己資本利益率(注6)	(%)	0.4	2.8
(年換算値)(注7)	(%)	1.7	5.6
期末自己資本比率(注6)	(%)	51.5	55.0
(対前期増減)	(%)	—	3.5
配当性向(注6)	(%)	99.8	100.0
[その他参考情報]			
当期運用日数(注8)	(日)	91	182
期末投資物件数	(件)	9	9
減価償却費	(百万円)	131	263
資本的支出額	(百万円)	12	90
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	(百万円)	498	967
FFO(Funds from Operation)(注6)	(百万円)	197	708
1口当たりFFO(注6)	(円)	1,119	4,022
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注6)	(%)	44.0	39.9

(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ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成28年3月29日)から平成28年11月末日までです。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注5) 第1期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(67,589口)で除することにより算定しています。なお、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月1日時点とみなして、日数による加重平均投資口数(176,200口)により算出した1口当たり当期純利益は373円です。

(注6) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年9月1日)時点の総資産額を使用しています。
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 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年9月1日)時点の純資産額を使用しています。
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みません。)+1口当たり当期純利益×100 なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています(小数第1位未満を切り捨てています。) 分配金総額(利益超過分配金を含みません。)+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

(注7) 第1期については実質的な運用日数91日(平成28年9月1日から平成28年11月30日まで)に基づいて、第2期は182日として、年換算値を算出しています。

(注8) 第1期の運用日数は、実質的な運用日数91日(平成28年9月1日から平成28年11月30日まで)を記載しています。

(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。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人とし、また、大江戸温泉物語株式会社(以下「大江戸温泉物語」といいます。))をスポンサーとして、平成28年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、平成28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、平成28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、平成28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しました(銘柄コード:3472)。また、前期(平成28年11月期)においては、温泉・温浴関連施設(注1)9物件(取得価格(注2)の合計26,844百万円)を取得しました。当期末(平成29年5月31日)現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は176,200口となっています。

(注1)「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。))及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。))及びアミューズメントパークその他のレジャー施設(これらの複合用途を含みます。))等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。

(注2)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、平成29年1月から3月の実質GDP成長率(季節調整済前期比)が年率1.0%(2次速報値)の上昇となり、有効求人倍率が改善傾向であるなど、回復基調と見られる側面もある一方、実質賃金の低迷もあり個人消費の動向は依然厳しい状況が続いています。また、世界経済においても政権交代が見られた米国、欧州主要国の政策動向、また中国の経済先行きに関する不透明感、さらには世界的な地政学的リスクの高まりなど、環境の変化に引き続き注視していくことが求められる状況にあります。

そうした中において、環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、平成25年度以降、宿泊施設数において緩やかに減少が続いているものの、年度延べ宿泊利用人員については継続的に増加しており、温泉に対する需要は安定的に確保されています。

このような環境の中で、本投資法人においては、前期中に取得した温泉・温浴関連施設9物件(取得価格の合計26,844百万円)の当期末現在における稼働率(注1)は100%であり、また当期における客室稼働率(注2)は保有する9物件の平均で88.8%と高い水準で推移し、保有する9物件のADR(注3)、RevPAR(注4)及び売上高と合わせて期中累計が本投資法人の取得前の前年同期の実績を上回る結果となりました。なお、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注5)については、前期末(平成28年11月末)に取得した前回鑑定比での鑑定キャップレートの低下及び減価償却による帳簿価額低下等の結果として、含み益は1,024百万円となりました。

また、保有物件の運用においては、新たな施設の取得は行っておりませんが、オペレーター兼テナントでもある大江戸温泉物語グループ(注6)との信頼関係に基づく協働により、保有物件の状況及び特性等を考慮した修繕及び資本的支出に関する計画を策定し、必要な修繕・資本的支出を実施いたしました。

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

(注2)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

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

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

(注5)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

含み損益=保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計-貸借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物及び借地権を含みます。)

(注6)「大江戸温泉物語グループ」は、投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語株式会社及びその連結子会社で構成されます。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、取得資産等に係る消費税の還付を受けたことに伴い、平成29年3月31日付で短期借入金1,400百万円について全額期限前弁済を行いました。また、平成29年5月31日を返済期日とする短期借入金777百万円の返済原

資の一部に充当するため、500百万円の借入れを行いました。このような取り組みの結果、当期末時点での有利子負債総額は11,735百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は39.9%となっています。

なお、当期は新投資口の発行がなかったため、出資総額は15,752百万円、発行済投資口の総口数は176,200口となっています。

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1,021百万円、営業利益547百万円、経常利益446百万円、当期純利益445百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,526円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税金不一致（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1,233,400円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を7円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,533円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金7円）としました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（平成29年5月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成28年3月29日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
平成28年8月30日	公募増資	15,552,576	15,752,576	174,200	176,200	(注2)

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

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

(注3) 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1期		第2期	
	自平成28年3月29日 至平成28年11月30日		自平成28年12月1日 至平成29年5月31日	
最高(円)	90,500		93,000	
最低(円)	74,300		78,500	

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成28年8月31日です。

(4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、2,533円としております。

利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,526円としました。

また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税金不一致（投資法人計算規則第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1,233,400円行うこととし、投資口1口当たり一時差異等調整引当額の分配金を7円としました。

期別	第1期		第2期	
	自平成28年3月29日 至平成28年11月30日		自平成28年12月1日 至平成29年5月31日	
当期末処分利益総額	(千円)	65,834	445,238	
利益留保額	(千円)	111	157	
金銭の分配金総額	(千円)	66,251	446,314	

期別	第1期		第2期	
	自平成28年3月29日 至平成28年11月30日		自平成28年12月1日 至平成29年5月31日	
(1口当たり分配金)	(円)	376	2,533	
うち利益分配金総額	(千円)	65,722	445,081	
(1口当たり利益分配金)	(円)	373	2,526	
うち出資払戻総額	(千円)	528	1,233	
(1口当たり出資払戻額)	(円)	3	7	
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)	528	1,233	
(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)	3	7	
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	—	—	

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 想定される将来動向

次期以降の運用環境については、世界経済は特に米国の政策運営動向や政策金利引き上げ、中国経済の動向等、不透明感が続く予想され、国内においては実質賃金の推移や雇用環境など個人消費への影響とその動向に引き続き留意が必要ですが、日本文化に根付いた温泉に対する需要は引き続き安定しており、また高齢化社会における分厚いシニア層やその子供世代であるファミリー層の存在と、加えて政府が進める観光立国政策の進捗に伴うインバウンド増加による温泉需要拡大も期待され、本投資法人の保有施設の業績は引き続き安定した推移が見込まれます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰しますと、後継者問題や老朽化による競争力低下、改正耐震改修促進法に基づく耐震結果公表が一部の自治体で実施される等の様々な理由から、廃業に踏み切る旅館や、ホテルの売却ケースが増えてきており、大江戸温泉物語グループへの持込み案件数の増加も見込まれています。

大江戸温泉物語グループの平成28年度から平成29年6月末までの施設取得実績としては、平成28年5月に宮城県鳴子温泉に2施設、同年8月に長崎県長崎市の観光エリアと大分県別府温泉に各1施設、同年9月には静岡県熱海温泉に1施設、平成29年4月に岐阜県下呂温泉に1施設、平成29年6月に和歌山県串本温泉に1施設（注1）と、合計7施設の温泉・温浴関連施設を取得しております。

これらの温泉・温浴関連施設は、取得後に順次リノベーション等により再生されることにより、本投資法人の取得基準を充足することが期待されます（注2）。

また、平成28年7月29日付で大江戸温泉物語株式会社との間で締結したスポンサーサポート契約において大江戸温泉物語グループが保有する施設の取得に係る優先交渉権の付与、大江戸温泉物語グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。本投資法人は、これらを活用し過度な競合を避けたい相対での取得交渉により、主として大江戸温泉物語グループが保有運営する大江戸モデル（注3）が導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得する方針です。さらに、本投資法人は、本資産運用会社独自の取得チャネルにより、高収益・安定稼働が見込まれる、大江戸温泉物語グループ以外の第三者が保有する施設の取得も検討する予定です。これにより、多様な温泉・温浴関連施設等の取得による資産クラスとしての流動性の向上を図ることができると本投資法人は考えています。

(注1) 施設を所有する串本温泉ホテル株式会社の株式を取得しております。

(注2) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

(注3) 「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力の高いと考えられる事業ノウハウをいいます。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分にGOPに連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額と同額の第二賃料を加えた賃料体系を採用しています（注）。これにより、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することが可能となります。なお、変動賃料は平成29年5月期より発生し、平成29年5月期の変動賃料は各施設に係る各賃貸借契約に定められた固定額となりますが、平成29年11月期以降については、保有施設の業績によって本投資法人が受領する変動賃料の額が減額し、又は一切発生しない可能性があります（大江戸

温泉物語レオマリゾートを除きます。)。なお本投資法人は、保有する大江戸温泉物語レオマリゾートの変動賃料部分を一定期間固定化することについて、平成29年6月29日付で賃借人である株式会社レオマユニティーと合意いたしました。具体的には、平成31年5月末までの変動賃料を固定化する賃料体系変更契約を締結いたしました。これにより、中長期的にはレオマリゾートからのアップサイドを享受するための変動賃料を含む賃料体系は基本的に維持しつつも、現状の本投資法人の資産規模に鑑みて、短期的な分配金水準の安定性をより一層強化することが見込まれます。

本投資法人は、特に戦略的な資本的支出の実施については、温泉・温浴関連施設への付加価値創造ノウハウのある大江戸温泉物語グループと協働し、保有施設のバリューアップを図り、中長期的な賃料収入の安定・向上を目指します。例えば、大江戸温泉物語グループにおいては、集客力向上を図るべく、建物の用途変更や空敷地への増築による客室の増室、露天風呂や温泉・温浴関連施設の更新・増設等の設備更新を行っています。

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

ｃ. 財務戦略

本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、投資口の中長期的な価値向上、並びに1口当たり分配金の希薄化に配慮した機動的なエクイティ・ファイナンスを検討いたします。また借入コスト、借入期間及び借入先の分散等の条件を総合的に勘案した安定的なデット・ファイナンスを検討するとともに、機動性を重視しつつも保守的なLTVコントロールを実施いたします。

また、本投資法人は、本投資法人が保有する温泉・温浴関連施設について、その特徴を体験し理解を深める機会を投資主に提供することを目的として、投資主優待制度の導入を決定いたしました。本制度は、平成29年11月30日(基準日)の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象に開始する予定です。

(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1期 (平成28年11月30日)	第2期 (平成29年5月31日)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 176,200	176,200
出資総額(注)	(百万円) 15,752	15,752
投資主数	(人) 12,225	12,912

(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

平成29年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,378	13.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,491	5.95
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,523	5.40
大江戸温泉物語株式会社	9,246	5.24
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,466	2.53
小長光 謙	2,200	1.24
全国共済水産業協同組合連合会	1,939	1.10
田中 幸夫	1,300	0.73
飛騨信用組合	1,000	0.56
一般社団法人清医会	1,000	0.56
合計	65,543	37.19

(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

平成29年5月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

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

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

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

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

(注3) 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年5月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

平成29年5月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第1期 平成28年11月30日現在		第2期 平成29年5月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
不動産	温泉・温浴 関連施設	香川県	10,627	34.6	10,578	35.9
		静岡県	7,670	25.0	7,621	25.9
		三重県	3,675	12.0	3,627	12.3
		福井県	1,970	6.4	1,961	6.7
		群馬県	1,324	4.3	1,317	4.5
		栃木県	1,250	4.1	1,242	4.2
		千葉県	851	2.8	848	2.9
不動産 合計			27,370	89.1	27,197	92.4
預金・その他の資産			3,362	10.9	2,242	7.6
資産総額計			30,732	100.0	29,440	100.0

(注1) 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)によっています。

なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注2) 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

平成29年5月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率(%) (注4)	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	10,578	<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	43.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,627	9,782.37	9,782.37	100.0	11.5	温泉・温浴 関連施設
伊東 ホテルニュー岡部	2,702	10,211.46	10,211.46	100.0	9.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたま	2,997	8,469.22	8,469.22	100.0	10.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,921	6,125.84	6,125.84	100.0	6.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,961	14,132.27	14,132.27	100.0	8.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘	1,242	5,947.80	5,947.80	100.0	4.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,317	5,177.18	5,177.18	100.0	4.4	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	848	8,660.20	8,660.20	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
合計	27,197	132,402.39	132,402.39	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」は平成29年5月31日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3)「賃貸面積」は平成29年5月31日現在において効力を有する各不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。

なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、平成29年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマニティ)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。また、「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟は、本投資法人の取得後、売主の負担により一部増築工事を行うこととされていますが、本書の日付現在、当該増築工事は未了です。

(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。

(3) 不動産等組入資産明細

平成29年5月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注)
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	10,578	10,900
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県 志摩市	不動産	9,782.37	3,627	3,840
伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	不動産	10,211.46	2,702	2,820
大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	不動産	8,469.22	2,997	3,180
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	1,921	1,990
大江戸温泉物語 あわら	福井県 あわら市	不動産	14,132.27	1,961	1,980

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 かもしか荘	栃木県 那須塩原市	不動産	5,947.80	1,242	1,270
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県 渋川市	不動産	5,177.18	1,317	1,380
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県 君津市	不動産	8,660.20	848	862
合計	—	—	132,402.39	27,197	28,222

(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、決算期である平成29年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価機関(一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所)による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「大江戸温泉物語 伊勢志摩」、「大江戸温泉物語 かもしか荘」及び「大江戸温泉物語 君津の森」の鑑定評価機関については、当期より変更しています。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。

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1期 (平成28年3月29日～平成28年11月30日)				第2期 (平成28年12月1日～平成29年5月31日)			
	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	219	43.3	1	100.0	440	43.1
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	59	11.6	1	100.0	117	11.5
伊東 ホテルニュー岡部	1	100.0	45	9.0	1	100.0	91	9.0
大江戸温泉物語 あたま	1	100.0	51	10.1	1	100.0	103	10.1
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	31	6.1	1	100.0	62	6.1
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	39	7.7	1	100.0	82	8.0
大江戸温泉物語 かもしか荘	1	100.0	22	4.5	1	100.0	45	4.5
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	22	4.4	1	100.0	45	4.4
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	16	3.2	1	100.0	32	3.2
合計	2	100.0	507	100.0	2	100.0	1,021	100.0

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

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

平成29年5月31日現在、該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

平成29年5月31日現在、該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

平成29年5月31日現在、該当事項はありません。

(7) その他資産の状況

平成29年5月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外にその他の特定資産の組入れはありません。

(8) 国及び地域毎の資産保有状況

平成29年5月31日現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が平成29年5月31日現在保有する資産に関し、平成29年5月31日現在計画している第3期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語レオマリゾート	香川県 丸亀市	中央監視システム設備更新工事	自平成29年6月 至平成29年11月	44	—	—
大江戸温泉物語かもしか荘	栃木県 那須塩原市	防災盤更新工事	自平成29年10月 至平成29年10月	11	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が平成29年5月31日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計90百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
伊東ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	PAC空調機更新	自平成29年5月 至平成29年5月	19

(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、以下のとおり積立しています。

営業期間	第1期		第2期	
	自平成28年3月29日 至平成28年11月30日		自平成28年12月1日 至平成29年5月31日	
当期首積立金残高 (百万円)	—		62	
当期積立額 (百万円)	62		—	
当期積立金取崩額 (百万円)	—		—	
次期繰越額 (百万円)	62		62	

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1期		第2期	
	自平成28年3月29日 至平成28年11月30日		自平成28年12月1日 至平成29年5月31日	
資産運用報酬(注)	47,979		114,178	
資産保管手数料	1,662		1,367	
一般事務委託手数料	8,323		12,892	
役員報酬	5,400		3,600	
その他費用	37,600		23,598	
合計	100,966		155,637	

(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1期には取得原価に含まれる取得報酬135,125千円が発生しています。

(2) 借入状況

平成29年5月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	777,000	—	0.380	平成29年5月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小計		2,177,000	—					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	28,223	28,223	0.707	平成31年5月31日	(注4)	(注3)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		23,309	23,309					
	三井住友信託銀行株式会社		31,078	31,078					
	株式会社三重銀行		19,424	19,424					
	株式会社伊予銀行		9,712	9,712					
	株式会社福岡銀行		9,712	9,712					
	野村信託銀行株式会社		9,712	9,712					
	株式会社親和銀行	5,827	5,827						
	株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	37,987	37,987	0.857	平成32年5月29日	(注5)	(注3)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		19,480	19,480					
	三井住友信託銀行株式会社		7,792	7,792					
	株式会社三重銀行		9,740	9,740					
	株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	11,000	11,000	1.307	平成35年5月31日	(注6)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成29年5月31日	—	500,000	0.380	平成30年5月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
小計		223,000	723,000						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	1,417,720	1,403,608	0.707	平成31年5月31日	(注4)	(注3)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		1,170,863	1,159,208					
	三井住友信託銀行株式会社		1,561,151	1,545,611					
	株式会社三重銀行		975,719	966,007					
	株式会社伊予銀行		487,859	483,003					
	株式会社福岡銀行		487,859	483,003					
	野村信託銀行株式会社		487,859	483,003					
	株式会社親和銀行	292,715	289,802						
	株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	1,902,516	1,883,522	0.857	平成32年5月29日	(注5)	(注3)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		975,649	965,909					
三井住友信託銀行株式会社	390,259		386,363						
株式会社三重銀行		487,824	482,954						
株式会社三井住友銀行	平成28年9月1日	486,250	480,750	1.307	平成35年5月31日	(注6)	(注3)	無担保 無保証	
小計		11,124,250	11,012,750						
借入金合計		13,524,250	11,735,750						

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第4位を四捨五入して表示しています。

(注2) 消費税の還付を受けたため、平成29年3月31日付で期限前弁済いたしました。

(注3) 使途は、不動産の取得資金並びにこれらに関連する諸費用の支払いです。

(注4) 初回を平成28年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千円を各別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注5) 初回を平成28年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,750千円を各別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注6) 初回を平成28年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。

(注7) 使途は、短期借入金の返済資金です。

(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

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(千円)
大江戸温泉物語株式会社	577,502
株式会社レオマユニティー	440,774
合計	1,018,277

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	10,000	大江戸温泉物語株式会社	8,000	80.0%
		株式会社レオマユニティー	2,000	20.0%

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

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

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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
平成29年2月23日	資産運用報酬料率等変更覚書の締結	資産運用委託契約書に規定する運用報酬等の料率の変更について合意しました。

(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す。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成28年11月30日)	当 期 (平成29年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,599,405	1,970,733
営業未収入金	326	－
前払費用	118,600	106,728
未収消費税等	1,431,892	－
繰延税金資産	24	15
その他	－	1,105
流動資産合計	3,150,250	2,078,582
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,079,683	18,169,276
減価償却累計額	△ 131,368	△ 394,939
建物(純額)	17,948,314	17,774,336
構築物	－	1,259
減価償却累計額	－	△ 7
構築物(純額)	－	1,251
土地	9,264,018	9,264,041
有形固定資産合計	27,212,332	27,039,629
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	6,191	6,963
無形固定資産合計	163,993	164,765
投資その他の資産		
長期前払費用	196,129	147,310
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	206,129	157,310
固定資産合計	27,582,456	27,361,706
資産合計	30,732,706	29,440,289

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成28年11月30日)	当 期 (平成29年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,159	90,263
短期借入金	2,177,000	－
1年内返済予定の長期借入金	223,000	723,000
未払金	261,251	226,007
未払費用	7,580	8,212
未払法人税等	1,321	915
未払消費税等	－	61,072
前受金	183,256	184,050
その他	105	1,211
流動負債合計	2,854,675	1,294,733
固定負債		
長期借入金	11,124,250	11,012,750
預り敷金及び保証金	868,270	868,270
資産除去債務	67,100	67,248
固定負債合計	12,059,620	11,948,269
負債合計	14,914,295	13,243,002
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	15,752,576	15,752,576
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	－	※1 △ 528
出資総額控除額合計	－	△ 528
出資総額(純額)	15,752,576	15,752,047
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	65,834	445,238
剰余金合計	65,834	445,238
投資主資本合計	15,818,410	16,197,286
純資産合計	※2 15,818,410	※2 16,197,286
負債純資産合計	30,732,706	29,440,289

III. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日		自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	507,696	※1	1,021,730
営業収益合計		507,696		1,021,730
営業費用				
賃貸事業費用	※1、※2	140,191	※1、※2	318,123
資産運用報酬		47,979		114,178
資産保管手数料		1,662		1,367
一般事務委託手数料		8,323		12,892
役員報酬		5,400		3,600
その他営業費用	※2	37,600	※2	23,598
営業費用合計		241,157		473,760
営業利益		266,538		547,969
営業外収益				
受取利息		0		8
還付加算金		—		2,267
営業外収益合計		0		2,275
営業外費用				
支払利息		24,222		47,403
創立費		73,020		—
投資口交付費		73,828		—
融資関連費用		28,336		56,788
営業外費用合計		199,408		104,191
経常利益		67,131		446,053
税引前当期純利益		67,131		446,053
法人税、住民税及び事業税		1,321		916
法人税等調整額		△ 24		9
法人税等合計		1,296		926
当期純利益		65,834		445,127
前期繰越利益		—		111
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		65,834		445,238

IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成28年3月29日 至 平成28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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	15,752,576			15,752,576	15,752,576
当期純利益		65,834	65,834	65,834	65,834
当期変動額合計	15,752,576	65,834	65,834	15,818,410	15,818,410
当期末残高	※1 15,752,576	65,834	65,834	15,818,410	15,818,410

当期 (自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額		剰余金		投資主資本 合計	
		出資総額控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	15,752,576	—	—	15,752,576	65,834	65,834	15,818,410
当期変動額							
剰余金の配当					△ 65,722	△ 65,722	△ 65,722
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△ 528	△ 528	△ 528			△ 528
当期純利益					445,127	445,127	445,127
当期変動額合計	—	△ 528	△ 528	△ 528	379,404	379,404	378,876
当期末残高	※1 15,752,576	△ 528	△ 528	15,752,047	445,238	445,238	16,197,286

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

区分	前期（ご参考） 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 発生時に全額費用として処理しています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。	—
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、46,087千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

【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）（平成28年11月30日）

該当事項はありません。

当期（平成29年5月31日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生の事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	528	—	528	—	528	—

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストを除去（処理）した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、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。

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年11月30日）	当期 （平成29年5月31日）
	50,000	50,000

【損益計算書に関する注記】

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	507,396	1,018,277
その他賃貸事業収入	300	3,452
不動産賃貸事業収益合計	507,696	1,021,730
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	4,980	10,000
損害保険料	2,474	4,949
減価償却費	131,368	263,577
公租公課	—	36,352
その他費用	1,368	3,244
不動産賃貸事業費用合計	140,191	318,123
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	367,504	703,606

※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） 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	131,368	263,577
その他営業費用		
無形固定資産	308	751

【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） 自平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,200口	176,200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） （平成28年11月30日）	当期 （平成29年5月31日）
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	24	15
繰延税金資産（流動）合計	24	15
繰延税金資産（流動）の純額	24	15
繰延税金資産（固定）		
資産除去債務	21,143	21,243
繰延税金資産（固定）小計	21,143	21,243
評価性引当額	△ 200	△ 603
繰延税金資産（固定）合計	20,942	20,639
繰延税金負債（固定）		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△ 20,942	△ 20,639
繰延税金負債（固定）合計	△ 20,942	△ 20,639
繰延税金資産（固定）の純額	—	—

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

	前期（ご参考） （平成28年11月30日）	当期 （平成29年5月31日）
法定実効税率 （調整）	32.31	31.74
支払分配金の損金算入額	△ 31.89	△ 31.76
評価性引当額の増減	0.30	0.09
その他	1.21	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.93	0.21

【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） 自平成28年3月29日 至平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至平成29年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自平成28年3月29日 至平成28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。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

平成28年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,599,405	1,599,405	－
資産合計	1,599,405	1,599,405	－
(2)短期借入金	2,177,000	2,177,000	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	223,000	223,000	－
(4)長期借入金	11,124,250	11,124,250	－
負債合計	13,524,250	13,524,250	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	868,270

(注3) 金銭債権の決算日（平成28年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	1,599,405

(注4) 借入金の決算日（平成28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
短期借入金	2,177,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	223,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	223,000	6,830,750	3,617,250	11,000	442,250
合計	2,400,000	223,000	6,830,750	3,617,250	11,000	442,250

当期（自平成28年12月1日 至平成29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います。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,970,733	1,970,733	－
資産合計	1,970,733	1,970,733	－
(2)1年内返済予定の長期借入金	723,000	723,000	－
(3)長期借入金	11,012,750	11,012,750	－
負債合計	11,735,750	11,735,750	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	868,270

(注3) 金銭債権の決算日(平成29年5月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,970,733

(注4) 借入金の決算日(平成29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	723,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	6,899,250	3,654,750	11,000	11,000	436,750
合計	723,000	6,899,250	3,654,750	11,000	11,000	436,750

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(平成28年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数により26～40年と見積り、割引率は0.41～0.50%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	－
有形固定資産の取得に伴う増加額	67,026
時の経過による調整額	74
期末残高	67,100

当期(平成29年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数により26～40年と見積り、割引率は0.41～0.50%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	67,100
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	148
期末残高	67,248

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自平成28年3月29日 至平成28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	
－	27,370,134	27,370,134	28,151,000

(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」等9物件(合計27,488,838千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計131,368千円)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。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年11月期(第1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(自平成28年12月1日 至平成29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	
27,370,134	△172,703	27,197,431	28,222,000

(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」等9物件の資本的支出(合計90,705千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計263,577千円)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。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年5月期(第2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 平成28年3月29日 至 平成28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)	
支配投資主	大江戸温泉物語株式会社 (注2)	旅館・ホテルの経営	100.0	私募設立 (注3)	200,000	—	—	
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	投資運用業	—	設立企画人報酬の支払 (注4)	50,000	—	—	
利害関係人等	大江戸温泉物語株式会社 (注2)	旅館・ホテルの経営	5.2	不動産の購入	16,465,750	—	—	
				不動産の賃貸等	287,787	預り敷金及び保証金	492,994	—
						営業未収入金	326	—
						前受金	103,924	—
不動産管理委託報酬等	3,984	前払費用	1,468	—				
利害関係人等	合同会社香川県観光開発	遊園地等の経営	—	不動産の購入	10,379,000	—	—	
利害関係人等	株式会社レオマユニティー	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	—	不動産の賃貸等	219,909	預り敷金及び保証金	375,275	
				不動産管理委託報酬等	996	前受金	79,332	前払費用
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の借入	2,000,000	1年内返済予定の長期借入金	38,871	
				長期借入金の返済	9,717	—	—	
				支払利息	3,641	未払利息	1,246	
				融資手数料の支払	19,200	—	—	
				一般事務委託手数料	1,846	未払金	1,526	

- (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) 取引時においては、議決権の被所有割合は100.0%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が5.2%となったため、期末日現在においては支配投資主に該当しなくなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には支配投資主であった期間の割合及び金額を、期末残高には支配投資主でなくなった時点の残高を記載しております。
(注3) 1口当たり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。
(注4) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
(注5) 大江戸温泉物語あたま、大江戸温泉物語土肥マリンホテル、大江戸温泉物語あわら、大江戸温泉物語伊香保にかかる、平成28年9月～11月の第二資料の精算金として賃借人に対して支払います。
(注6) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

当期（自 平成28年12月1日 至 平成29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	5.2	不動産の賃貸等	577,502	預り敷金及び保証金	492,994		
				不動産管理委託報酬等	8,000	前受金	104,717	前払費用	1,468
利害関係人等	株式会社レオマユニティー	遊園地及び温泉旅館・ホテルの運営	—	不動産の賃貸等	440,774	預り敷金及び保証金	375,275		
				不動産管理委託報酬等	2,000	前受金	79,332	前払費用	367
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の返済	19,435	1年内返済予定の長期借入金	38,871		
				支払利息	7,286	長期借入金	1,931,975	未払利息	1,353
				一般事務委託手数料	8,757	未払金	1,298		

- (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 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
1口当たり純資産額	89,775円	91,925円
1口当たり当期純利益	974円	2,526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 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
当期純利益(千円)	65,834	445,127
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)	65,834	445,127
期中平均投資口数(口)	67,589	176,200

【重要な後発事象に関する注記】

	前期（ご参考） 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日	当期 自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
該当事項はありません。		該当事項はありません。

【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 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」等5物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	528

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら及び伊香保」の建物に係るアスベストを除去（処理）した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、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ブ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 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら及び伊香保」の建物に係るアスベストを除去（処理）した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、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ブ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

(単位:円)

項目	前期 (ご参考) 自平成28年3月29日 至平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至平成29年5月31日
I 当期末処分利益	65,834,175	445,238,882
II 利益超過分配金加算額	528,600	1,233,400
うち一時差異等調整引当額	528,600	1,233,400
III 分配金の額	66,251,200	446,314,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(376)	(2,533)
うち利益分配金	65,722,600	445,081,200
(うち1口当たり利益分配金)	(373)	(2,526)
うち一時差異等調整引当額	528,600	1,233,400
(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))	(3)	(7)
IV 次期繰越利益	111,575	157,682
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、376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373円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を528,600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3円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,533円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,526円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を1,233,400円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を7円としました。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年7月20日

大江戸温泉リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

佐々木 貴之

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

石田 英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の平成28年12月1日から平成29年5月31日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日	当 期 自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	67,131	446,053
減価償却費	131,677	264,329
投資口交付費	73,828	—
融資関連費用	28,336	56,788
受取利息	△ 0	△ 8
支払利息	24,222	47,403
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 326	326
営業未払金の増減額(△は減少)	15	△ 15
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 1,431,892	1,431,892
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	61,072
前払費用の増減額(△は増加)	△ 18,358	3,902
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 126,708	—
未払金の増減額(△は減少)	65,268	8,760
前受金の増減額(△は減少)	183,256	793
その他	△ 9,820	148
小計	△ 1,013,370	2,321,448
利息の受取額	0	8
利息の支払額	△ 16,641	△ 46,770
法人税等の支払額	△ 0	△ 1,322
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,030,011	2,273,362
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	△ 27,080,087	△ 45,760
無形固定資産の取得による支出	△ 163,762	△ 1,523
預り敷金及び保証金の受入による収入	868,270	—
使途制限付預金の預入による支出	△ 930,770	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 27,306,349	△ 47,284
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	2,177,000	—
長期借入れによる収入	11,205,000	500,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 2,177,000
長期借入金の返済による支出	△ 55,750	△ 111,500
投資口の発行による収入	15,678,747	—
分配金の支払額	—	△ 66,251
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,004,997	△ 1,854,751
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	668,635	371,327
現金及び現金同等物の期首残高	—	668,635
現金及び現金同等物の期末残高	※1 668,635	※1 1,039,962

[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 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日	当 期 自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

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

(単位：千円)

	前 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日	当 期 自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
現金及び預金	1,599,405	1,970,733
使途制限付預金(注)	△ 930,770	△ 930,770
現金及び現金同等物	668,635	1,039,962

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

※2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位：千円)

	前 期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日	当 期 自 平成28年12月 1 日 至 平成29年 5 月31日
重要な資産除去債務の額	67,100	—

投資法人および資産運用会社の概要

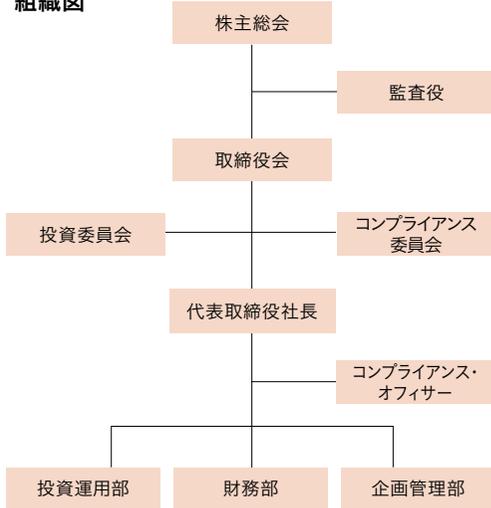
投資法人の仕組み



資産運用会社について

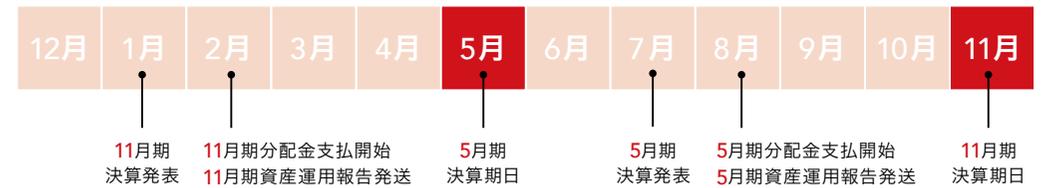
商号	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 (英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)
設立	平成27年4月24日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
資本金	50百万円
株主	大江戸温泉物語株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 今西 文則 取締役 近藤 郁雄 取締役(非常勤) 古澤 周一 監査役(非常勤) 佐渡 功
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
お問い合わせ	03-6262-5200(代表)

組織図



投資主インフォメーション

カレンダー



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

住所等の変更手続きについて

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

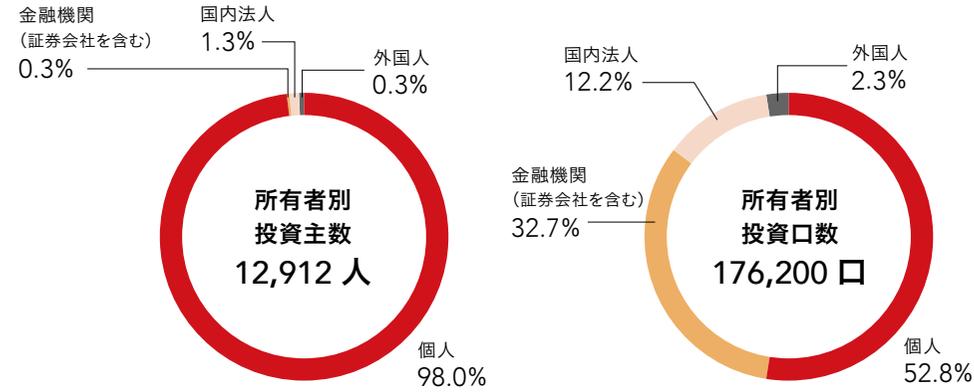
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用について法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

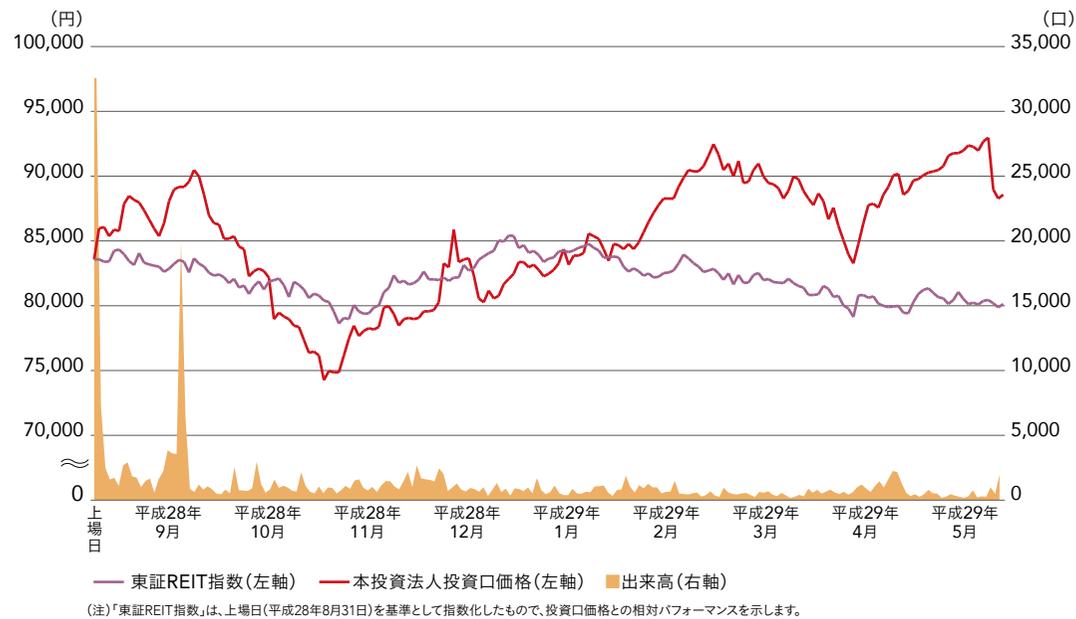
【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】
→お取引の証券会社までお問い合わせください。

【証券会社とのお取引がない投資主様】
→三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031(フリーダイヤル)

投資主構成 (平成29年5月31日現在)



投資口価格の推移 (終値ベース)



IRイベント情報

本投資法人は、投資家の皆様によりご理解いただけるよう、さまざまな機会を設けています。

- 平成28年12月～平成29年4月
個人投資家向け説明会5回開催
(上野、広島、沼津、大阪、名古屋)
- 平成29年2月
東証IRフェスタJリートコーナー参加
- 平成29年3月
ラジオNIKKEI「アサザイ」出演



個人投資家向け説明会(イベント内の説明会を含む)にご参加いただいた方々にトートバッグを配布いたしました。

投資主優待制度導入のお知らせ

本投資法人は、投資主の皆様の日頃のご支援にお応えすることなどを目的とし、投資主優待制度を導入することを決定しました。

開始時期および対象投資主	平成29年11月30日(基準日)の本投資法人の投資主名簿に記載または記録された投資主を対象に開始します。
送付される優待券の利用対象者	無記名とし、投資主ご本人様以外でもご利用いただけます。
優待内容	宿泊利用料金について、1枚につき1,000円相当の割引を受けられる優待券を送付します。 送付枚数は、各投資主の保有投資口数に応じて以下のとおりとします。なお、保有投資口数が5口未満の投資主に対しては、優待券の送付は行わないものとします。 ① 5口以上10口未満の場合 優待券1枚 1,000円相当 ② 10口以上の場合 優待券2枚 2,000円相当 大江戸温泉物語グループが提供する他の割引券等と重複利用可
対象施設(予定)	大江戸温泉物語 レオマリリゾート、大江戸温泉物語 伊勢志摩、伊東ホテルニュー岡部、大江戸温泉物語 あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、大江戸温泉物語 あわら、大江戸温泉物語 かもしか荘、大江戸温泉物語 伊香保、大江戸温泉物語 君津の森
優待券送付時期および有効期限	優待券の送付は、毎年11月決算期における投資主に対しては翌年2月中旬に、毎年5月決算期における投資主に対しては8月中旬に行うものとします。また、優待券の使用期限は、優待券の送付時期に応じて以下のとおりとします。 ① 2月中旬の場合: 3月1日から翌年2月末日までの1年間 ② 8月中旬の場合: 9月1日から翌年8月末日までの1年間

IR担当者が解説!

大江戸施設めぐり

IR担当者が知られざる
施設の見どころをシリーズでご紹介します。

大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
財務部長
本多智裕

施設概要はP.15を
ご覧ください!



日本一長い、エスカレーター (通称：マジックストロー)

オリエンタルトリップ入口にあるエスカレーター(通称：マジックストロー)の長さは96mと日本一。乗車時間も3分超で、特に夜はライトアップされてロマンティックなムード満点ですよ。

癒やされる！カピバラ温泉

ニューレオマワールド内、アドベンチャーエリア「バトルビースト前」のカピバラ家族。お父さんとお母さん、子どもがみんな仲良く温泉に入っている姿など、かわいい姿は見るだけで癒やされる光景です。ついつい、長時間見てしまいます。



アジアが広がる！オリエンタルトリップ プランサット・ヒン・アルン

アジアの世界的な遺産や建物を忠実に再現したオリエンタルトリップ内でも、ひととき目を引くこの建物は、アンコール王朝最盛期の栄華を物語る本格的な寺院を現地の職人と現地の材料で再現しています。一歩足を踏み入れると、そこはまるで異世界。アジアの雰囲気満喫できます。



アジアがここにも！温泉に現る、謎の像…

実は露天風呂にもアジアを感じる不思議な像が…。どこからやってきたかは、秘密です(笑)。



シリーズ 1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

圧巻！仮面舞踏会

ホテルレオマの森で開催している仮面舞踏会は、往年のディスコナンバーで、お客様がマスクをつけた怪人とノンストップで踊りまくるダンスパーティーです。たくさんの怪人とお客様と一緒に踊っている光景は、圧巻です!



奇跡のオーロラ現る!

皆さんはオーロラを見たことがありますか?レオマウィンターイルミネーション2016では、メインエンターテインメントショーとして、「奇跡のオーロラショー」を開催しました。最新のイルミネーション技術を駆使して再現されたオーロラが、音楽にあわせて、軽やかに自在に形を変え、幻想的な夢の世界へと誘ってくれます。今年も土日祝・夏休み期間中に開催しています。



column 地域を支えるスタッフ ～より楽しめる施設づくりを目指して～

レオマリゾートの冬といえば、中四国最大200万球の「レオマ光ワールド」がカップルや家族連れに人気。しかし、平日ホテルの主な客層である高齢のお客様へは、フロントでおすすめしても、なかなかチケットを購入していただかず、改善のためアンケートを実施した結果、「遠い」「歩きたくない」という意見が多数あることが判明。そこで平日限定パーク内へマイクロバスで移動し、「大観覧車からのイルミ鑑賞」「奇跡のオーロラショー」「3Dプロジェクトマッピング」などを楽々鑑賞できるツアーを企画・実施したところ、宿泊ゲストにとっても楽しんでいただけ、当初の予定のバス1台では足りず、2台出す程の人気ツアーになりました。これからもホテル・温泉だけではなく、レオマリゾートのお花やイルミを宿泊者にもっと楽しんでいただけたら、うれしく思います。



ホテルレオマの森
フロント担当 篠崎 春江



ホームページのご案内

本投資法人は、ホームページを活用し、投資主の皆様への速やかな情報開示に努めています。

本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料などの最新情報を掲載しています。

今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。

The image shows a screenshot of the Oom-reit.com homepage. Four red-bordered callout boxes point to specific sections of the website:

- 分配金情報** (Distribution Information): 確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。(You can view information about confirmed and estimated distributions.)
- ポートフォリオデータ** (Portfolio Data): 保有物件の概要、運営実績などの物件情報をご覧いただけます。(You can view property information such as an overview of owned properties and operating performance.)
- 最新決算資料** (Latest Financial Statements): 最新の決算情報をご覧いただけます。(You can view the latest financial statement information.)
- 最新情報** (Latest News): プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。(You can view press releases and update information.)

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

個人投資家様向けページのご案内

皆様への情報発信の場として、個人投資家様向けのページを設けています。

わかりやすく大江戸温泉リゾートのことをご理解・ご興味いただくために、本投資法人の特徴や基本的な構造をご紹介します。



<http://oom-reit.com/ja/individual/individual.html>