

# 大江戸温泉リート投資法人

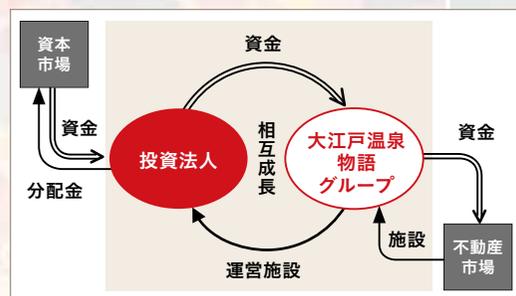
自 2017年6月1日 至 2017年11月30日  
東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号  
証券コード：3472  
<https://oom-reit.com/>

## 第 三 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。

私たちは、世界でも他に類を見ない、とてもユニークなJ-REITです。数ある銘柄の中でも注目を集める理由は、投資対象が温泉・温浴関連施設に特化しているから。古くから日本人が愛してやまない温泉は、シニア層やファミリー層を中心に、楽しく健康的な「コト消費」の代表格とされています。私たちは、その中でも主に、大江戸温泉物語グループが運営する施設を投資対象としています。そして、同グループの独自のビジネスモデルである「大江戸モデル」は温泉・温浴を日常の延長線上の身近な楽しみとして、数多くのファンを獲得しています。本投資法人は、温泉・温浴関連施設へ投資を行うことで地域の活性化と温泉文化の大衆化に貢献し、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指しています。



## 目次

- 大江戸温泉リートの特長……………2
- 特集:トップ×個人投資家対談……………6
- 投資主の皆様へ……………8
- TOPICS……………10
- 決算・ポートフォリオハイライト……………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。

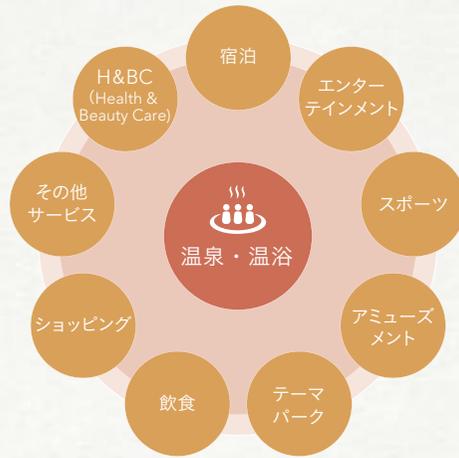
※本書に掲載されている各施設の写真は、ある特定の時点における当該施設の状況をイメージとして撮影したものであり、必ずしも現況と一致していません。

# ユニークな投資対象で、独自のポジショニングを確立

## 重点投資対象は温泉・温浴関連施設

私たちの投資対象は温泉・温浴を軸としたさまざまな施設です。日本文化として根強い人気のある温泉・温浴に加え、エンターテインメント・飲食・宿泊などのサービスが複合的に組み合わせることで生まれた新たなニーズに応える施設、それが私たちの重点投資対象「温泉・温浴関連施設※」です。

※ 温泉施設および温浴施設を中心的な用途の一つとして含む施設



## 新しいタイプの温泉需要に対応

環境省の温泉利用状況調査によると2010年以降の宿泊利用人数は安定的に推移し、中でも大江戸温泉物語グループは人口動態の2大ボリュームゾーンであるシニア層とファミリー層を取り込んでいます。さらに「温泉+宴会」といった古いモデルではなく、健康や美容、エンターテインメントなどのカジュアルで魅力的な要素を組み合わせ、新しいニーズに応えています。

### 男性客中心から女性客中心へ

特長 1

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



### 非日常から日常の延長にあるものへ

特長 2

女性客やファミリー、アクティブシニアを中心とした顧客のニーズは変化し、たまに訪れる秘湯よりも、日常の延長として、気軽に身近な温泉・温浴関連施設でのリラックスがより求められています。



### 温泉を楽しむ、から温泉を含めた「体験を楽しむ」へ

特長 3

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



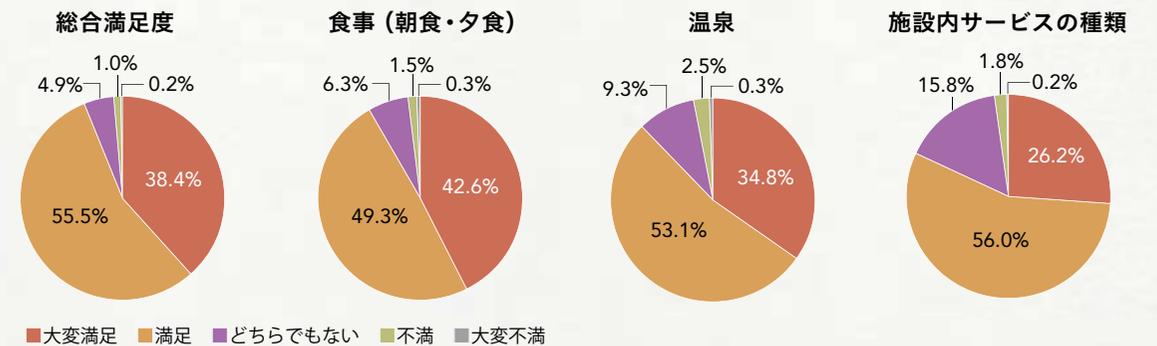
## 高い客室稼働率と顧客満足度

高品質とお手頃価格を両立させた「大江戸モデル」は、お客様目線の多彩なサービスと感動で、業界平均を上回る客室稼働率を達成。お客様からは「また別的大江戸温泉物語グループの施設にも行きたい」と、高い評価を数多くいただいています。

第3期 平均客室稼働率

89.6%

### 宿泊者アンケート

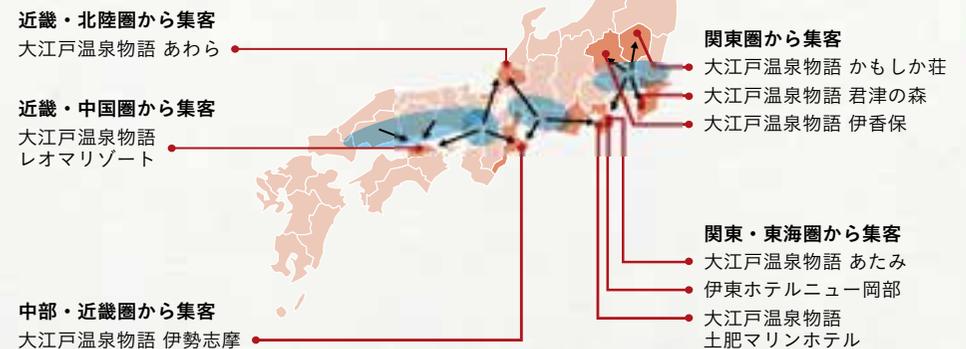


出所: 大江戸温泉物語グループ株式会社  
集計期間は大江戸温泉リゾート投資法人の第3期(2017年11月期)を対象としています。

## 都市圏からの集客と投資エリアの分散を両立

大江戸温泉リゾートが保有する施設は都市圏から約2~3時間でアクセスできる地方の有名温泉地に多く立地しており、安定した集客を確保しています。また、投資エリアは関東や中部、四国に分散することで、投資効率とリスクのバランスを取っています。

### 大江戸温泉リゾートの保有物件(2017年11月30日現在)



# 豊富なスポンサーパイプライン が外部成長のカギ

## 大江戸温泉物語グループの全保有施設および将来取得施設 に対して優先交渉権を保有

スポンサーである大江戸温泉物語グループは、「大江戸モデル」の導入とチェーンオペレーションの徹底により、大幅な収益構造の改善が見込める物件を取得します。大江戸温泉リゾートは、大江戸温泉物語グループの全保有施設および将来取得施設に対して優先交渉権を保有。着実に充実したポートフォリオの形成によって、大きな外部成長が見込めます。



### 優先交渉権とは

大江戸温泉物語グループが保有する施設において、スポンサーサポート契約に基づき、物件取得のための交渉を本投資法人が他社に優先して行える権利のこと。

大江戸温泉物語グループの運営施設数および客室数推移 (注1)(注2)



## 大江戸温泉物語グループの これまで

大江戸温泉物語グループは、2007年から全国の温泉・温浴関連施設の経営・活性化事業を展開。独自のノウハウとオペレーションで、運営施設数は約10年間で32施設まで拡大しました。

全32施設

2003年	2007～2008年	2009年	2010年	2012年	2013年	2016年	2017年
東京お台場に大江戸温泉物語を開業	あいづ、伊香保、日光霧降、かもしか荘等の営業開始	浦安万華郷、山下家の営業開始	ホテルニュー塩原、伊東ホテルニュー岡部、鬼怒川観光ホテル、レオマリゾート等の営業開始	あわら、あたま、伊勢志摩等の営業開始	箕面観光ホテル、箕面温泉スパガーデン、土肥マリンホテルの営業開始	幸雲閣、ますや、長崎ホテル清風の営業開始	ホテル水葉亭、別府清風、下呂新館の営業開始



(注1) 大江戸温泉物語グループは、2014年2月期より、決算期を従来の9月末日から2月末日に変更しています。なお、2014年2月期の売上高については、期末までの直近1年間(2013年3月1日から2014年2月末日まで)を集計対象としています。したがって、2013年3月1日から同年9月末日までの売上高は、2013年9月期と2014年2月期に、それぞれ重複して算入されています。  
(注2) 運営施設数は、各期末時点の保有施設の数に記載しています。客室数は、保有施設のうち、リニューアルオープンが完了していない施設の客室数は含まれていません。

**鈴木** 先日、「きんゆう女子。」の特別女子会として、スポンサーの運営施設である「お台場 大江戸温泉物語<sup>※</sup>」を訪れて、見学やリートについての勉強をさせていただきましたが、メンバーからは温泉リートの存在そのものが面白いという反応が多くありました。

**今西** リートは50数銘柄上場していますが、大江戸温泉リートは、投資対象を温泉・温浴関連施設に特化している点で、非常にユニークで唯一の存在です。温泉に着目した理由は、古くから日本人に愛されていて、特にシニア層とファミリー層を中心に、レジャーの一つとしてライフスタイルの中に根づいているからです。多くの個人投資主にも馴染みがあってわかりやすいのだと思います。

**鈴木** 「投資主＝消費者」という点でもわかりやすくてよいですね。お台場に伺ったときも行列ができていて、こんなに盛り上がっているんだと、肌で実感できました。それから、充実したエンターテインメントにも驚きました。

**今西** 私たちのスポンサーである大江戸温泉物語グループが展開する施設は、団体旅行や宴会、男性客が中心だった旧態依然とした従来の温泉旅館とはまったく違うと思います。ここ数十年、都市部や都市近郊の日帰り

施設も含め、気軽に利用できるカジュアルな温泉・温浴関連施設がシニア層を中心とした幅広い消費者に支持され、さらに近年は都市部からのアクセスが便利な温泉地の施設も、健康や美容の意識が高い女性たちからの支持も受けて、新たなムーブメントを起こしています。「大江戸モデル」と呼ばれるスポンサーのビジネスモデルは、単なる温泉だけではなく、食やエンターテインメントも含めた楽しい付加価値がプラスされています。

**鈴木** 旅行業界でも近年のトレンドは「安近短」といわれ、安く近距離で短期で行けるプランに人気が集まっています。まさに、そのニーズに合致しているのですね。実際に訪れて思ったのですが、縁日のようなにぎわいで食事処もたくさんあり、朝から晩まで施設内で楽しく過ごせると感じました。特に、お客様連れにはうれしいですね。



温泉リートの存在自体も面白いと思いましたが、「大江戸モデル」の先見性と緻密さに驚きました。(鈴木)

**今西** まさに「安近短」のニーズです。比較的時間のあるシニア層は平日にお越しいただくことが多く、仕事が忙しい若い層やファミリー層は夕方以降や週末によくご利用いただいています。その結果、客室の稼働率が90%近くまで達しています。こうした最もボリュームのある客層にご支持いただいている独自の「大江戸モデル」こそが、当リートの安定と成長の源泉なのです。

**鈴木** なるほど。実際に施設を目の当たりにして、着眼点の鋭さと安定的な収益性にも納得できました。今回の特別女子会を通じて大江戸温泉リートの存在を知ったメンバーから「あの大江戸温泉に私も投資できるのね」という声がありました。これって大家さんの権利をみんなでシェアしている感覚なのかも?(笑)

**今西** 実は2018年3月から、投資主優待制度の運用が始まります。先ほど「投資主＝消費者」という話が出ましたが、私たちが投資している施設を消費者として実際に体験していただきたいと考えています。それによって、私たちの温泉・温浴関連施設が単なる温泉ではなく、さまざまな付加価値で楽しさを生み出している、ということを実感していただきたいのです。

**鈴木** 自分の目で確かめてもらうということですね。確かに、それによって自分自身の投資も安心できるかもしれませんが、リートそのものに難しいイメージがありましたが、大江戸温泉リートを知ること、これは心配性の私にとっても安心して投資できる、身近な金融商品なのでは…という感覚に大きく変わりました。

**今西** そのように当リートを捉えていただけるとうれしいです。基本的に私たちは、投資主の方々に長期保有していただくことを前提に、利回り重視の金融商品を目指して設計していますし、事業そのものの方向性もそうです。

**鈴木** 世界から見てもユニークな温泉リートがこれからどう成長していくのか、とても楽しみにになりました。今後も注目したいと思います。

※「お台場 大江戸温泉物語」は、第3期末において本投資法人の保有物件ではありません。また、今後取得できる保証もありません。



施設の魅力を知っていただけるよう投資主優待制度の導入を決定しました。(今西)

## ～オンリーワンの温泉リートの魅力とは～

上場から1年半。個人投資主にその「きんゆう女子。」の目線から、その

存在が浸透してきた大江戸温泉リート。投資の魅力と安定性を紐解きます。

今西 文則

Fuminori Imanishi

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

鈴木 万梨子

Mariko Suzuki

金融ワカラナイ女子のためのコミュニティ「きんゆう女子。」代表 兼 編集長。株式会社TOE THE LINE 代表取締役。獨協大学フランス語学科を卒業後、旅行代理店で法人営業に6年半従事。起業を目指し参画したFinTech業界で、自身の金融リテラシーの低さに衝撃を受け、2016年に「きんゆう女子。」を立ち上げる。20～30代の女性を中心に、中立に金融を学ぶ場を提供している。登録メンバーの声を集めることで、金融関連企業のイベントやコンテンツプロデュースを行う。



ポर्टフォリオの安定した  
運営実績をベースに  
高付加価値を創出する  
温泉・温浴関連施設への  
投資を加速。



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

**第3期は外部成長戦略の第一歩を踏み出し、成長の道が開けたと確信しています。**

第3期におけるポートフォリオの運営実績は、安定的な配金の創出に寄与しました。上場から早くも3回目の決算を迎えましたが、世界初の温泉リートとして注目された第1期を経て、第2期は成長に向けた盤石な運用体制整備に邁進してきました。上場当初より、5年後には資産規模1,000億円を目指すとしてきましたが、第3期は温泉・温浴関連施設によるコア・ポートフォリオの確立に向けた外部成長のファーストステップとして、資産規模拡大とポートフォリオ分散の進展を図るべく、公募増資による新規物件の取得を第4期期初にかけて実施いたしました。上場後まだ歴史の浅いリートではありますが、スポンサーからの豊富なパイプラインを背景に、着実に外部成長ができるリートとして、皆様にも今後の成長モメンタムを示すことができたことが、今期最大のハイライトといえます。

具体的には、長崎ホテル清風(長崎県)、幸雲閣(宮城県)、鬼怒川観光ホテル(栃木県)、きのさき(兵庫県)、東山グランドホテル(福島県)の5物件を2017年12月4日に取得しました。そのうち、長崎ホテル清風と幸雲閣については、2016年の本投資法人設立以降にスポンサーが新規に外部から取得しており、リニューアルのあと安定稼働となった段階で、いち早く本投資法人が取得した物件です。このように、活性化プロセス<sup>※</sup>と資産運用会社の取得検討プロセスがリンクすることで、スポンサー・パイプラインの取り込みを加速化することができました。詳しい物件のご紹介はP.10~11をぜひご覧ください。不動産市場の状況や取得競争の有無に左右されず、着実に魅力的な物件を獲得できるのは、スポンサーのパイプラインを

活用できる本投資法人の強みです。今後は、この優位性をより一層活かしていくとともに、不動産市場からの物件取得にも取り組み、外部成長力を強めていきたいと考えています。

※活性化プロセスとは、大江戸温泉物語グループが行う温泉・温浴関連施設の活性化プロセスのことで、具体的には「取得検討」「リニューアル」「安定稼働」を目指す3つのフェーズに大別されます。

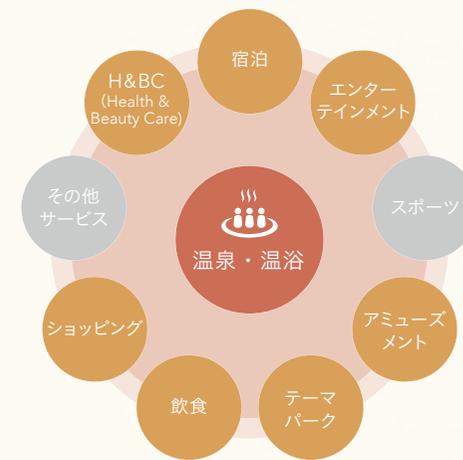
**市況に左右されずアウトパフォームが達成できたのは、投資家の皆様から安定性と成長性をご理解いただいた結果だと認識しています。**

東証REIT指数は2017年、特に本投資法人の第3期中は総じて下落を続けましたが、この期間、大江戸温泉リートの投資口価格は、東証REIT指数に対してアウトパフォームすることができました。これは、私たちが強みとしてきた保有資産の良好な業績に裏づけられた賃料の安定性、ひいては配金の安定性が、上場以来のトラックレコードにより裏づけられるとともに、外部成長のポテンシャルも含め、本投資法人の強みとして投資家の皆様にご理解をいただいた結果であるといえます。また、投資家の皆様との丁寧なコミュニケーションを増やす中で、温泉・温浴関連施設が「大江戸モデル」に代表されるような現代の消費者ニーズに合致したオペレーションを伴うことで、日本経済における安定成長分野たりうるについても、ご理解いただけた部分があるのではないかと考えています。

**ニーズを先取りした複合的サービスの提供が可能な物件に対して、積極的な投資を継続。安定したアップサイドを創出するポートフォリオを形成していきます。**

私たちが温泉・温浴関連施設に特化したユニークなりートだと評価される一方、「今後も投資対象となりうる物件を確保できるのか？」と懐疑的な質問をいただくこともあります。しかし、私たちの投資対象は幅広く、安定的な規模の拡大は可能だと確信しています。

私たちが主たる投資対象とする温泉・温浴関連施設は、日本人の古くからの文化でもあり根強い人気を保つ温泉・温浴を軸として、それにさまざまな機能やサービスが「複合」した施設です。そのさまざまな機能やサービスに



大江戸温泉物語 レオマリゾートの例

は宿泊や飲食をはじめ、ショッピング、テーマパーク、エンターテインメント、ヘルス&ビューティーやアミューズメントなどがあり、多種多彩です(上図参照)。これら付加価値の高い機能を組み合わせることで、消費者が望む「コト消費」のニーズを満たすことが可能になります。例えば、大江戸温泉物語 レオマリゾートはその複合の典型ともいえる施設ですが、ホテルレオマの森の高い稼働率も、複合されたさまざまなサービスが顧客満足度を引き上げ、幅広い年齢層からの支持を可能にしているおかげでしょう。このような、それぞれの対象顧客のニーズを的確に捉えた、複合的サービスの提供が可能な施設への投資機会を追求することで、本投資法人の投資対象は大きな広がりを見せうと考えています。

**配金の安定維持とともに、外部成長と内部成長による着実な投資主価値の向上に邁進していきます。**

2018年3月より、投資主優待制度の運用を開始します。私たちはこの制度に、投資主の皆様にも本投資法人が投資する魅力的な温泉・温浴関連施設の特長をご体験いただき、その魅力を実感していただきたいという想いを込めています。

リートの魅力は、安定的な利回りだと認識しています。私たちは今後も、配金の安定性を維持するとともにその向上を図り、それを通じて投資主価値を中長期的に高めていくことを運用の最重要な使命として取り組んでいきます。投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

NEW!

# 新規取得物件のご紹介!!

日本全国から景勝・名湯の名を欲しまいに5施設を2017年12月4日に取得しました。

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計
5物件	9,861百万円	11,770百万円
対鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り	平均償却後鑑定NOI利回り
83.8%	7.8%	4.7%



## S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

2017年4月にリニューアルオープン。世界新三大夜景の一つと称される長崎の夜景を全客室から望めるほか、その大パノラマを満喫できる新露天風呂「展望の湯」が大人気です。また、自然豊かな稲佐山中腹に位置しながら、JR長崎駅までは車で約10分の距離。旧グラバー住宅など、世界遺産を含めた歴史的な観光地へも好アクセスです。

所在地	客室数	取得価格	交通アクセス
長崎県 長崎市	100 室	1,637 百万円	JR「博多」駅から車で約2時間 JR「長崎」駅から車で約10分 無料送迎バスがJR「長崎」駅から運行*



100万ドルの  
夜景を独占!

種類豊富な  
お風呂の数々



## S-12 鬼怒川観光ホテル

今回取得した物件の中で最大規模。人気の日光・鬼怒川エリアに位置する自然浴と温泉とリラックスをテーマにした癒しの宿です。10種類の湯めぐりが楽しめるほか、2種類の貸切露天風呂は小さなお子様連れにも大好評。多種多彩なお部屋タイプが用意され、鬼怒川のせせらぎを聴きながら、のんびりくつろげます。

所在地	客室数	取得価格	交通アクセス
栃木県 日光市	172 室	3,870 百万円	首都圏から車または電車で約2時間 有料送迎バスがJR「宇都宮」駅から運行*

## S-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯1300年の歴史を有する、関西圏で絶大な人気を誇る城崎温泉。より多くの方に気軽に楽しんでいただけるよう、開放感あふれる大浴場や居心地の良いロビー、客室にリニューアルして2016年12月にオープン。宿泊者全員に「城崎湯めぐりバス」を進呈し、7つの外湯めぐりを色浴衣で楽しめるなど、若い女性たちにも大人気です。

所在地	客室数	取得価格	交通アクセス
兵庫県 豊岡市	103 室	2,084 百万円	大阪・神戸から車で約3時間 電車バス等の公共交通機関で約2時間半 無料送迎バスがJR「城崎温泉」駅から運行*



色浴衣で  
外湯めぐりも

なめらかな  
湯の恵み

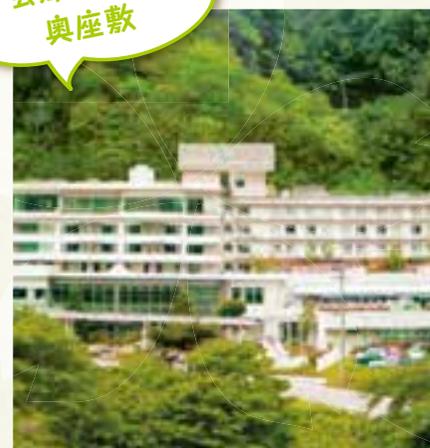


## S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

2017年3月に第2弾リニューアルオープン。鳴子温泉郷の自然豊かな旅情をたっぷり味わえるほか、珍しい黒い湯花が舞う歴史ある源泉「車湯」や鳴子温泉屈指の広さを誇る百畳露天風呂を楽しめます。また、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てくれます。

所在地	客室数	取得価格	交通アクセス
宮城県 大崎市	98 室	1,040 百万円	東京から新幹線等で約3時間 JR「仙台」駅から新幹線等で約1時間 無料送迎バスがJR陸羽東線 「鳴子温泉」駅から運行*

会津若松の  
奥座敷



## S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

会津若松に位置する東山温泉は、竹久夢二や与謝野晶子などに愛された名湯。湯量豊富な露天風呂からは、東山の豊かな自然を満喫しながら森林浴も楽しめます。また、1日3組限定の源泉かけ流し露天風呂付き客室もご用意。さらに、夏季には「会津磐梯山」の盆踊りを楽しむ体験できるイベントも開催しています。

所在地	客室数	取得価格	交通アクセス
福島県 会津 若松市	123 室	1,230 百万円	首都圏から車で約3時間 電車バス等の公共交通機関で約2時間半 無料送迎バスがJR「会津若松」駅から運行*

※送迎バスについては、第3期末時点の情報であり、現時点での運行状況とは異なる場合があります。



## 決算ハイライト

本投資法人の第3期末の平均客室稼働率は89.6%と高稼働で安定推移しており、その結果、当期の業績は以下のとおりとなりました。また第4期の期初には、公募増資を通じて、新たに5施設をスポンサーである大江戸温泉物語グループから取得しました。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3期 (2017年11月期) 実績	第4期 (2018年5月期) 予想	第5期 (2018年11月期) 予想
営業収益	1,032百万円	1,444百万円	1,451百万円
営業利益	519百万円	725百万円	703百万円
経常利益	421百万円	556百万円	564百万円
当期純利益	420百万円	555百万円	563百万円
1口当たり分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	2,392円 (7円)	2,370円 (12円)	2,407円 (12円)

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

### 分配金について

本投資法人は、2018年1月22日開催の役員会において、第3期(2017年11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2,385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、2018年2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」2,385円と1口当たり「一時差異等調整引当額」7円を合わせた2,392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 (2017年11月30日現在)



ポートフォリオマップ (2017年11月30日現在)



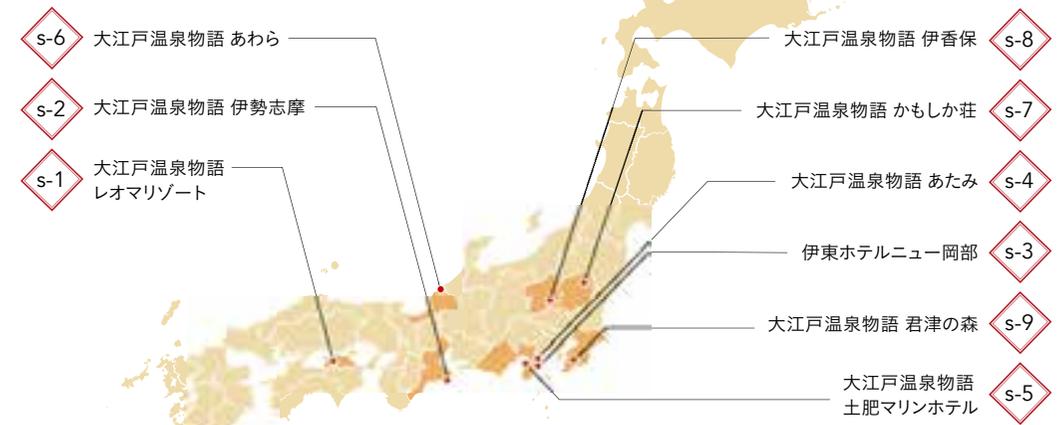
s-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート  
(左:ホテルレオマの森、右:ニューレオマワールド)



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

香川県  
s-1



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。



客室数 **241室**

取得価格 **10,379百万円**



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>
- 高松等平電鉄琴平線「岡田」駅から車で約5分
- ※「岡田」駅から無料送迎バス<sup>(注)</sup>を運行
- (注) 送迎バスについては、第3期末現在の情報であり、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。



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。

月次客室稼働率の推移  
第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 94.8%



客室数	<b>83</b> 室
取得価格	<b>3,656</b> 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「鶴方」駅まで約2時間半、大阪から約3時間
  - 近鉄志摩線「鶴方」駅から車で約20分
  - ※「鶴方」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

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

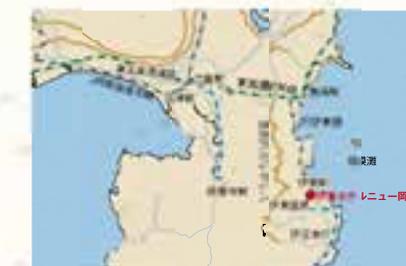


本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の一つとされ、関東・東海圏からのシニア層グループや、ファミリーのリピーターを中心に利用されています。かつては、シニア層のお客様にはなじみ深い施設であった伊東ホテルニュー岡部を大江戸温泉物語グループが活性化することで、その知名度に加え、お手頃な価格で利用できる施設として、人気を得ています。また、眺望が良好で、遠く相模湾が一望できます。大浴場・庭園風呂・露天風呂などを備えており、それぞれに楽しむことができます。なお、本施設は相模亭と駿河亭の2棟で構成されており、本投資法人では相模亭を所有しています。

月次客室稼働率の推移  
第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 84.5%



客室数	<b>73</b> 室 <sup>※</sup>
取得価格	<b>2,657</b> 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

※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、事業稼働率については、駿河亭を含めた業績を記載しています。

静岡県  
s-4



静岡県  
s-5



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

## 大江戸温泉物語 あたま



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、受け入れ態勢を強化しました。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。

### 月次客室稼働率の推移

第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 96.3%



客室数 76室

取得価格 2,997百万円



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

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。

### 月次客室稼働率の推移

第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 83.4%



客室数 64室

取得価格 1,910百万円



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」駅から車で約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



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

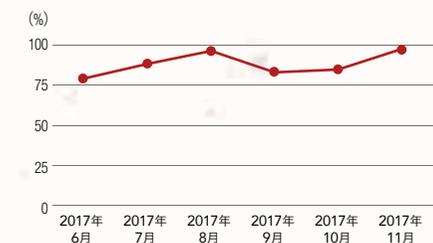
## 大江戸温泉物語 あわら



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、1884年に開湯した「芦原温泉」を中心に観光業が盛んです。本施設はその「芦原温泉」に位置しています。館内には大衆演劇場「あわら座」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。

### 月次客室稼働率の推移

第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 88.4%



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<sup>(注)</sup>、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。

客室数 95室

取得価格 1,901 百万円

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1200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。本施設は、「塩原温泉郷」の中心部からやや離れた山林の中に位置し、当初は県の保養施設として利用されており、重厚感ある造りとなっています。また、周辺には牧場、スキーや紅葉も楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があり、館名さながらに“野生のかもしか”が時折敷地内に迷いこんでくるなど、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。

### 月次客室稼働率の推移

第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 93.4%



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<sup>(注)</sup>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。

客室数 60室

取得価格 1,222 百万円



群馬県  
s-8



千葉県  
s-9



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。

### 月次客室稼働率の推移

第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 98.3%



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「渋川」駅から車で約30分
- <自動車>
- 関越自動車道「渋川伊香保IC」から約20分

客室数 40室

取得価格 1,299百万円

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。

### 月次客室稼働率の推移

第3期(2017年11月期) 平均客室稼働率 96.3%



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

客室数 41室

取得価格 819百万円

## 1. 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 2016年 3月29日 至 2016年11月30日	第2期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	第3期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
営業収益	(百万円)	507	1,021	1,032
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	507	1,021	1,032
営業費用	(百万円)	241	473	513
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	140	318	355
営業利益	(百万円)	266	547	519
経常利益	(百万円)	67	446	421
当期純利益	(百万円)	65	445	420
総資産額	(百万円)	30,732	29,440	29,208
(対前期比)	(%)	-	△4.2	△0.8
純資産額	(百万円)	15,818	16,197	16,171
(対前期比)	(%)	-	2.4	△0.2
有利子負債額	(百万円)	13,524	11,735	11,624
出資総額(注4)	(百万円)	15,752	15,752	15,752
発行済投資口の総口数	(口)	176,200	176,200	176,200
1口当たり純資産額	(円)	89,775	91,925	91,777
1口当たり当期純利益(注5)	(円)	974	2,526	2,384
分配総額	(百万円)	66	446	421
1口当たり分配金	(円)	376	2,533	2,392
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	373	2,526	2,385
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	3	7	7
総資産経常利益率(注6)	(%)	0.2	1.5	1.4
(年換算値)(注7)	(%)	0.9	3.0	2.9
自己資本利益率(注6)	(%)	0.4	2.8	2.6
(年換算値)(注7)	(%)	1.7	5.6	5.2
期末自己資本比率(注6)	(%)	51.5	55.0	55.4
(対前期増減)	(%)	-	3.5	0.3
配当性向(注6)	(%)	99.8	100.0	100.0
[その他参考情報]				
当期運用日数(注8)	(日)	91	182	183
期末投資物件数	(件)	9	9	9
減価償却費	(百万円)	131	263	267
資本的支出額	(百万円)	12	90	95
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	(百万円)	498	967	944
FFO(Funds from Operation)(注6)	(百万円)	197	708	687
1口当たりFFO(注6)	(円)	1,119	4,022	3,903
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注6)	(%)	44.0	39.9	39.8

(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(2016年3月29日)から2016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) 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2016年9月1日時点(期首とみなして、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(2016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(2016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(2016年9月1日から2016年11月30日まで)に基づい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(2016年9月1日から2016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、2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」と「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針とし、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しました(銘柄コード:3472)。第1期(2016年11月期)においては、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、当期末(2017年11月30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)「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力の高いと考えられる事業ノウハウをいいます。

(注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語グループ株式会社(以下「スポンサーグループ親会社」といいます。))及び大江戸温泉物語(以下「スポンサーグループ親会社と併せて「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、本資産運用会社を含みます。で構成されます。以下同じです。

(注3)「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。))及び温浴施設をその中心的な用途の一つとして含む旅館(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一つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。

(注4)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買取代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。))の百万円未満を切り捨てて記載しています。

### ② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、2017年7月から9月期の実質GDP成長率(2次速報)は前期比年率プラス2.5%となり、大手企業を中心に企業収益の改善は継続したものの、実質賃金指数の低迷などにより消費者マインドは厳しい状況で推移いたしました。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、2013年度以降2015年度まで、宿泊施設数において緩やかに減少が続いているものの、年度延泊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、第1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89.6%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前年同期間の実績をほぼ維持す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、当期末に取得した鑑定評価額は前期末(2017年5月末)に取得した鑑定評価額に対し横ばいとなったものの、減価償却による帳簿価額低下等の結果として、含み益は174百万円前期末より増加し、1,198百万円となりました。

当期においては新たな施設の取得は行っておりませんが、オペレーター兼テナントでもある大江戸温泉物語グループ(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(賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています。))。

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

(注2)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

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

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

(注5)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

含み損益 = 保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計 - 貸借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。)  
(注6)「本投資法人は、大江戸温泉物語株式会社との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産を賃借していますが、2017年11月1日付で効力が発生する大江戸温泉物語とスポンサーグループ親会社の吸収分割により、スポンサーグループ親会社がかかる契約上の地位を承継しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で、2017年11月1日付でスポンサーサポート契約を締結しています。なお、大江戸温泉物語、本投資法人及び本資産運用会社の間で2016年7月29日付で締結されたスポンサーサポート契約(その後の修正及び変更を含みます。)) (以下「旧スポンサーサポート契約」といいます。))は、本スポンサーサポート契約の締結により、将来に向かって効力を失っています。スポンサーサポート契約においては、大江戸温泉物語及びスポンサーグループ親会社は、それぞれスポンサーとして、旧スポンサーサポート契約上の大江戸温泉物語と同様の義務を負っており、かかる契約の更改に伴う旧スポンサーサポート契約の契約条件の実質的変更はありません。

### ③ 資金調達概要

本投資法人は、当期においては、手元資金により2017年7月末日及び10月末日に各々55百万円の約定返済を行いました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は11,624百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。))は39.8%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1,032百万円、営業利益519百万円、経常利益421百万円、当期純利益420百万円となりました。

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2,385円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則

(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。) (以下「投資法人計算規則」といいます。) 第2条第2項第30号 (イ) に定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額 (投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) の分配を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、2,392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 (2017年11月30日) までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月29日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
2016年8月30日	公募増資	15,552,576	15,752,576	174,200	176,200	(注2)

(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	第3期
	自 2016年3月29日 至 2016年11月30日	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
最高(円)	90,500	93,000	92,500
最低(円)	74,300	78,500	85,400

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

### (4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金 (利益超過分配金を含みます。) は、2,392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2,385円としました。

また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致 (投資法人計算規則第2条第2項第30号 (イ) に定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を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。

期別	第1期	第2期	第3期
	自 2016年3月29日 至 2016年11月30日	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
当期末処分利益総額	(千円) 65,834	445,238	420,330
利益留保額	(千円) 111	157	93
金銭の分配金総額	(千円) 66,251	446,314	421,470
(1口当たり分配金)	(円) 376	2,533	2,392
うち利益分配金総額	(千円) 65,722	445,081	420,237
(1口当たり利益分配金)	(円) 373	2,526	2,385
うち出資払戻総額	(千円) 528	1,233	1,233
(1口当たり出資払戻額)	(円) 3	7	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	1,233
(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	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

次期以降の我が国の経済状況については、足元の外需堅調の持続による実質GDPの前期比プラス成長基調の維持に加え、個人消費の持ち直しが求められておりますが、世界経済には、米国の金利政策運営動向や中国の経済動向、さらに北朝鮮問題等、引き続き留意が必要な問題も存在し、国内における金利動向も含め不透明感が継続すると予想されます。

ホテルセクターについては、2018年6月の住宅宿泊事業法施行に向け、様々な事業機会を窺う企業が増加しており、既存の宿

泊施設業界へ与える影響に注意が必要であるものの、依然増加する訪日外国人旅行者による宿泊需要押し上げ効果と堅調な邦人需要を背景とした宿泊部屋数の供給増が継続しております。

その中で、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

###### i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰しますと、後継者問題や老朽化による競争力低下等の様々な理由から、廃業に踏み切る旅館や、ホテルの売却事例が増えてきており、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2017年1月から12月までの1年間の温泉・温浴関連施設の取得実績は、2017年4月に岐阜県下呂温泉に1施設、2017年6月に和歌山県串本温泉に1施設 (注1) と、合計2施設となっておりますが、持ち込み案件数は多く今後も活発な取得が見込まれるものと本投資法人は考えています。(注2)

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

(注1) 施設を所有する串本温泉ホテル株式会社の株式を取得しております。

(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。

###### ii. 大江戸温泉物語グループの活性化プロセスとの同期

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

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

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

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

###### iii. 資産運用会社独自のネットワークの活用

さらに本投資法人は、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する施設を主たる投資対象としつつ、将来的には本資産運用会社独自のネットワークも活用し、「温泉・温浴」を切り口に、利用者となりうるマーケットの規模が大きく、安定稼働が見込まれる、大江戸温泉物語グループ以外が運営する施設及び第三者保有施設への厳選投資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考えています。

##### b. 内部成長戦略

###### i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分に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 (注) 、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することが可能となります。

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

###### ii. バリュアアップ・ポテンシャル (注1) を活用した戦略的CAPEX (注2)

本投資法人は、バリュアアップ・ポテンシャルを有した物件に対しては積極的な戦略的CAPEXを仕掛け、ポートフォリオの収益力の強化を目指します。

具体的には、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、増室や露天風呂の拡張等の保有資産のバリュアアップ又は保有資産が本来発揮すべき潜在的な収益の追求を図ります。本投資法人は、かかるバリュアアップ投資でアップサイドを追求し、追加賃料収入の獲得及びテナント収益の拡大による変動賃料の増加を図ります。

(注1) 「バリュアアップ・ポテンシャル」とは、投資等によって資産価値の向上が見込まれる潜在的余地をいいます。

(注2) 「CAPEX」は、Capital Expenditure (資本的支出) をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。

##### c. 財務戦略

本投資法人は保守的な財務基盤の確立を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行していきます。本投資法人の運用ガイドライン上の、平常時のLTVは原則として60%を上限としていますが、本投資法人は、当面は40%程度を目安とし、巡航ペースでのLTVコントロールは保守的な水準を維持していく方針です。デット・ファイナンスについては、資金調達先を多様化すると同時に金融コストの低減を目指します。またリファイナンスリスクを低減するため、有利子負債の返済期限の分散・平準化を図ります。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

### ① 新投資口の発行

2017年11月9日及び2017年11月20日に開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については2017年12月1日、第三者割当による新投資口については2017年12月26日に、それぞれ払込みが完了しました。一般募集における手取金は、2017年12月4日付で取得した5物件（後記「③ 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、借入金の返済又は将来の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）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予定です。この結果、2017年12月26日現在の出資総額は20,653百万円、発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

#### a. 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数 : 56,330口  
発行価格 : 85,937円  
発行価格の総額 : 4,840,831,210円  
発行価額 : 82,852円  
発行価額の総額 : 4,667,053,160円  
払込期日 : 2017年12月1日  
分配金起算日 : 2017年12月1日

#### b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 2,817口  
発行価額 : 82,852円  
発行価額の総額 : 233,394,084円  
割当先 : 野村證券株式会社  
払込期日 : 2017年12月26日  
分配金起算日 : 2017年12月1日

### ② 資金の借入れ

2017年12月4日付で取得した5物件（後記「③ 資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2017年12月4日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

#### 短期借入金（注1）（トランシェ2-A）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注7）
借入金額	580百万円
利率（注2）	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）（注3） （注6）+0.35%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末日（注5）及び元本返済期日
元本返済期日	2018年11月30日（注5）
元本返済方法	期限一括返済。ただし、借入人が消費税の還付を受けた場合には、当該還付に係る金額を、当該還付を受けた日（以下「還付金受領日」といいます。）の直後に到来する利払期日（ただし、還付金受領日から10営業日以内に直後の利払期日が到来する場合には、当該利払期日の翌利払期日）において期限前弁済します。
担保の有無	無担保・無保証

#### 長期借入金（注1）（トランシェ2-B）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注8）
借入金額	2,340百万円
利率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注4） （注6）+0.65%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）並びに元本返済期日
元本返済期日	2020年11月30日（注5）
元本返済方法	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）に、18,135,000円を各個別貸付人のトランシェ2-Bに係る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、残額を元本返済期日に弁済します。
担保の有無	無担保・無保証

#### 長期借入金（トランシェ2-C）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注9）
借入金額	2,500百万円
利率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注4） （注6）+0.80%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）並びに元本返済期日
元本返済期日	2021年11月30日（注5）
元本返済方法	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）に、19,365,000円を各個別貸付人のトランシェ2-Cに係る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、残額を元本返済期日に弁済します。
担保の有無	無担保・無保証

#### 短期借入金（トランシェ2-D）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注10）
借入金額	230百万円
利率	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）（注3） （注6）+0.35%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末日（注5）及び元本返済期日
元本返済期日	2018年11月30日（注5）
元本返済方法	期限一括返済（注11）
担保の有無	無担保・無保証

（注1）「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年以下である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

（注3）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協1か月日本円TIBOR（注6）となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04545%です。

（注4）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBOR（注6）となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても、0%を下回る場合には、0%とします。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04625%です。

（注5）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注6）日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp/）でご確認いただけます。

（注7）協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

（注8）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東邦銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。

（注9）協調融資団は、株式会社三重銀行、株式会社栃木銀行、株式会社富山第一銀行、富国生命保険相互会社、株式会社高知銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。

（注10）協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

（注11）第三者割当による新投資口発行の手取金（233,394,084円）の一部により、2018年1月31日付で全額期限前弁済を行いました。

### ③ 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金（前記「① 新投資口の発行」をご参照下さい。）及び借入金（前記「② 資金の借入れ」をご参照下さい。）により、2017年12月4日付で下記記載のとおり、5物件で取得価格合計9,861百万円の温泉・温浴関連施設を取得しました。

物件名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	長崎県長崎市大島町523番地
取得先	合同会社香川県観光開発
取得価格（注）	1,637百万円

物件名称	大江戸温泉物語 幸雲閣
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	宮城県大崎市鳴子温泉車庫湯1番地10
取得先	合同会社香川県観光開発
取得価格（注）	1,040百万円

物件名称	鬼怒川観光ホテル
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	栃木県日光市鬼怒川温泉滝字中島359番地2
取得先	大江戸温泉物語株式会社
取得価格（注）	3,870百万円

物件名称	大江戸温泉物語 きのさき
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	兵庫県豊岡市城崎町桃島字菊屋島1232番地1
取得先	大江戸温泉物語株式会社
取得価格（注）	2,084百万円

物件名称	大江戸温泉物語 東山グランドホテル
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本5番地1
取得先	大江戸温泉物語株式会社
取得価格（注）	1,230百万円

（注）「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。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第1期 (2016年11月30日)	第2期 (2017年5月31日)	第3期 (2017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
発行済投資口の総口数	(口) 176,200	176,200	176,200
出資総額（注）	(百万円) 15,752	15,752	15,752
投資主数	(人) 12,225	12,912	13,336

（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

2017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(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,090	14.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,168	11.44
大江戸温泉物語株式会社	9,246	5.24
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,040	2.29
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,928	2.22
世界心道教	1,552	0.88
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,500	0.85
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,034	0.58
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	68,558	38.90

（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

2017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)(注2)
執行役員 (注1)	今西 文則	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	-
監督役員 (注1)	鈴木 健太郎	柴田・鈴木・中田法律事務所 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員	1,800
	本行 隆之	シロウマサイエンス株式会社 取締役 のぞみ監査法人 代表社員 Hamee株式会社 監査役 株式会社Stand by C 京都 代表取締役 株式会社ライトアップ 監査役 株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 株式会社みらいワークス 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インフキュリオン・グループ 監査役	1,800
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	-	7,500

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

2017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(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

2017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2期 2017年5月31日現在		第3期 2017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	四国	10,578	35.9	10,558	36.1
		東海	11,249	38.2	11,126	38.1
		関東	3,408	11.6	3,398	11.6
		北陸	1,961	6.7	1,940	6.6
不動産 合計			27,197	92.4	27,023	92.5
預金・その他の資産			2,242	7.6	2,184	7.5
資産総額計			29,440	100.0	29,208	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

2017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)	10,558	<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	42.7	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語伊勢志摩	3,576	9,782.37	9,782.37	100.0	11.6	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,675	10,211.46	10,211.46	100.0	9.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語あたま	2,978	8,469.22	8,469.22	100.0	10.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,894	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	1,940	14,132.27	14,132.27	100.0	7.7	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語かもしか荘	1,239	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	1,316	5,177.18	5,177.18	100.0	4.9	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語君津の森	841	8,660.20	8,660.20	100.0	3.2	温泉・温浴 関連施設
合計	27,023	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2017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2017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、2017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㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注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

2017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)
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	10,558	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	3,576	3,840
伊東ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	不動産	10,211.46	2,675	2,820
大江戸温泉物語あたま	静岡県 熱海市	不動産	8,469.22	2,978	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	1,894	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	1,940	1,980
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	1,239	1,270
大江戸温泉物語伊香保	群馬県 渋川市	不動産	5,177.18	1,316	1,380
大江戸温泉物語君津の森	千葉県 君津市	不動産	8,660.20	841	862
合計	-	-	132,402.39	27,023	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2017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、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2期 (2016年12月1日～2017年5月31日)				第3期 (2017年6月1日～2017年11月30日)			
	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (注) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	440	43.1	1	100.0	440	42.7
大江戸温泉物語伊勢志摩	1	100.0	117	11.5	1	100.0	119	11.6
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	91	9.0	1	100.0	93	9.1
大江戸温泉物語あたま	1	100.0	103	10.1	1	100.0	105	10.2
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	62	6.1	1	100.0	63	6.1
大江戸温泉物語あわら	1	100.0	82	8.0	1	100.0	79	7.7
大江戸温泉物語かもしか荘	1	100.0	45	4.5	1	100.0	46	4.5
大江戸温泉物語伊香保	1	100.0	45	4.4	1	100.0	50	4.9
大江戸温泉物語君津の森	1	100.0	32	3.2	1	100.0	33	3.2
合計	2	100.0	1,021	100.0	2	100.0	1,032	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

2017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

2017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

2017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

2017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) 国及び地域ごとの資産保有状況

2017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2017年11月30日現在保有する資産に関し、2017年11月30日現在計画している第4期の改修工事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
伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	無圧缶水ヒーター 転換工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	16	-	-
		屋上防水工事	自 2018年 4月 至 2018年 4月	13	-	-

#### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が2017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95百万円です。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 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 2017年 6月 至 2017年11月	46

### (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 自 2016年 3月29日 至 2016年11月30日	第2期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	第3期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
当期首積立金残高 (百万円)	-	62	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	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2期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		第3期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	
	資産運用報酬(注)	114,178		110,490
資産保管手数料	1,367		1,315	
一般事務委託手数料	12,892		12,397	
役員報酬	3,600		3,600	
その他費用	23,598		30,309	
合計	155,637		158,113	

(注)「資産運用報酬」については、上記とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価又は売却損益に算入する「取得報酬」及び「譲渡報酬」がありますが、第2期及び第3期にはいずれも発生していません。

#### (2) 借入状況

2017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	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
1 年内 返済 予定 の 長期 借入	2016年 9月1日	株式会社三井住友銀行	28,223	28,223	0.709	2019年 5月31日	(注2)	(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	37,987	37,987					
		オリックス銀行株式会社	19,480	19,480					
長期 借入金	2016年 9月1日	三井住友信託銀行株式会社	7,792	7,792	0.859	2020年 5月29日	(注4)	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三重銀行	9,740	9,740					
		株式会社三井住友銀行	11,000	11,000					
		株式会社三井住友銀行	500,000	500,000					
長期 借入金	2016年 9月1日	株式会社三井住友銀行	1,403,608	1,389,496	0.709	2019年 5月31日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
		オリックス銀行株式会社	1,159,208	1,147,554					
		三井住友信託銀行株式会社	1,545,611	1,530,072					
		株式会社三重銀行	966,007	956,295					
		株式会社伊予銀行	483,003	478,147					
		株式会社福岡銀行	483,003	478,147					
		野村信託銀行株式会社	483,003	478,147					
		株式会社親和銀行	289,802	286,888					
		株式会社三井住友銀行	1,883,522	1,864,529					
		オリックス銀行株式会社	965,909	956,168					
長期 借入金	2016年 9月1日	三井住友信託銀行株式会社	386,363	382,467	0.859	2020年 5月29日	(注4)	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三重銀行	482,954	478,084					
		株式会社三井住友銀行	480,750	475,250					
		小計	11,012,750	10,901,250					
借入金合計			11,735,750	11,624,250					

- (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) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。  
(注3) 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4) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,750千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。  
(注5) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済します。  
(注6) 用途は、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	481,516
株式会社レオマユニティー	440,774
大江戸温泉物語グループ株式会社(注)	104,638
合計	1,026,928

(注) 2017年11月1日付で効力が発生する大江戸温泉物語とスポンサーグループ親会社の吸収分割により、スポンサーグループ親会社が大江戸温泉物語の賃貸借契約上の地位を承継しています。

#### 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	6,672	66.7%
		株式会社レオマユニティー	2,000	20.0%
		大江戸温泉物語グループ株式会社(注3)	1,328	13.3%

- (注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。  
(注2) 上記数値は、当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。  
(注3) 2017年11月1日付で効力が発生する大江戸温泉物語とスポンサーグループ親会社の吸収分割により、スポンサーグループ親会社が大江戸温泉物語の不動産管理委託契約上の地位を承継しています。

### (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
2017年11月9日	新投資口引受契約等の締結	新投資口の発行に関し、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社が発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。
	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) (2017年5月31日)	当 期 (2017年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,970,733	1,949,727
前払費用	106,728	116,674
繰延税金資産	15	13
その他	1,105	3,625
流動資産合計	2,078,582	2,070,040
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,169,276	18,263,856
減価償却累計額	△ 394,939	△ 662,458
建物(純額)	17,774,336	17,601,397
構築物	1,259	1,259
減価償却累計額	△ 7	△ 51
構築物(純額)	1,251	1,207
工具、器具及び備品	—	255
減価償却累計額	—	△ 17
工具、器具及び備品(純額)	—	237
土地	9,264,041	9,263,321
有形固定資産合計	27,039,629	26,866,164
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	6,963	6,161
無形固定資産合計	164,765	163,963
投資その他の資産		
長期前払費用	147,310	98,491
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	157,310	108,491
固定資産合計	27,361,706	27,138,619
資産合計	29,440,289	29,208,659

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年5月31日)	当 期 (2017年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	90,263	63,196
1年内返済予定の長期借入金	723,000	723,000
未払金	226,007	197,098
未払費用	8,212	7,508
未払法人税等	915	870
未払消費税等	61,072	20,086
前受金	184,050	185,105
その他	1,211	3,731
流動負債合計	1,294,733	1,200,597
固定負債		
長期借入金	11,012,750	10,901,250
預り敷金及び保証金	868,270	868,270
資産除去債務	67,248	67,397
固定負債合計	11,948,269	11,836,917
負債合計	13,243,002	13,037,515
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	※1 △ 1,762
出資総額控除額合計	△ 528	△ 1,762
出資総額(純額)	15,752,047	15,750,814
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	445,238	420,330
剰余金合計	445,238	420,330
投資主資本合計	16,197,286	16,171,144
純資産合計	※2 16,197,286	※2 16,171,144
負債純資産合計	29,440,289	29,208,659

### III. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		当 期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,021,730	※1	1,032,755
営業収益合計		1,021,730		1,032,755
営業費用				
賃貸事業費用	※1、※2	318,123	※1、※2	355,550
資産運用報酬		114,178		110,490
資産保管手数料		1,367		1,315
一般事務委託手数料		12,892		12,397
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※2	23,598	※2	30,309
営業費用合計		473,760		513,663
営業利益		547,969		519,092
営業外収益				
受取利息		8		10
還付加算金		2,267		—
営業外収益合計		2,275		10
営業外費用				
支払利息		47,403		45,044
融資関連費用		56,788		53,011
営業外費用合計		104,191		98,056
経常利益		446,053		421,047
税引前当期純利益		446,053		421,047
法人税、住民税及び事業税		916		872
法人税等調整額		9		2
法人税等合計		926		874
当期純利益		445,127		420,172
前期繰越利益		111		157
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		445,238		420,330

### IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

(単位：千円)

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

当期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金				
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	15,752,576	△ 528	△ 528	15,752,047	445,238	445,238	16,197,286	16,197,286
当期変動額								
剰余金の配当					△ 445,081	△ 445,081	△ 445,081	△ 445,081
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△ 1,233	△ 1,233	△ 1,233			△ 1,233	△ 1,233
当期純利益					420,172	420,172	420,172	420,172
当期変動額合計	—	△ 1,233	△ 1,233	△ 1,233	△ 24,908	△ 24,908	△ 26,142	△ 26,142
当期末残高	※1 15,752,576	△ 1,762	△ 1,762	15,750,814	420,330	420,330	16,171,144	16,171,144

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
該当事項はありません。	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 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 (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 工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	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。
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

【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）(2017年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	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、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(2017年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

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

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、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

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

【損益計算書に関する注記】

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017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	1,018,277	1,026,928
その他賃貸事業収入	3,452	5,826
不動産賃貸事業収益合計	1,021,730	1,032,755
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	10,000	10,000
損害保険料	4,949	5,028
減価償却費	263,577	267,580
公租公課	36,352	67,549
その他費用	3,244	5,392
不動産賃貸事業費用合計	318,123	355,550
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	703,606	677,205

※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 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	263,577	267,580
その他営業費用		
無形固定資産	751	802

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017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	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） (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税損金不算入額	15	13
繰延税金資産(流動)合計	15	13
繰延税金資産(流動)の純額	15	13
繰延税金資産(固定)		
資産除去債務	21,243	21,290
繰延税金資産(固定)小計	21,243	21,290
評価性引当額	△ 603	△ 1,006
繰延税金資産(固定)合計	20,639	20,284
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	△ 20,639	△ 20,284
繰延税金負債(固定)合計	△ 20,639	△ 20,284
繰延税金資産(固定)の純額	—	—

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

(単位：%)

	前期（ご参考） (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.76	△ 31.77
評価性引当額の増減	0.09	0.10
その他	0.14	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21	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 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
該当事項はありません。	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 2016年12月1日 至 2017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

2017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（2017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（2017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

当期（自 2017年6月1日 至 2017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

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

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,949,727	1,949,727	—
資産合計	1,949,727	1,949,727	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	723,000	723,000	—
(3)長期借入金	10,901,250	10,901,250	—
負債合計	11,624,250	11,624,250	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	868,270

(注3) 金銭債権の決算日（2017年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	1,949,727

(注4) 借入金の決算日(2017年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	723,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,830,750	3,617,250	11,000	11,000	431,250
合計	723,000	6,830,750	3,617,250	11,000	11,000	431,250

## 【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(2017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。

### 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

当期(2017年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

### 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたみ、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。

### 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

### 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

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

## 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2016年12月1日 至2017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2017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。

当期(自2017年6月1日 至2017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	
27,197,431	△ 173,465	27,023,966	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 レオマリリゾート」他5物件の資本的支出(合計95,012千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計267,580千円)によるものです。

(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2017年11月期(第3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2016年12月1日 至2017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
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
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
				一般事務委託手数料	8,757	未払利息	1,353
						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。

当期(自2017年6月1日 至2017年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	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	481,516	預り敷金及び保証金	—
				不動産管理委託報酬等	6,672	前受金	—
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(注3)	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	79,383
利害関係人等	大江戸温泉物語グループ株式会社	旅館・ホテルの経営	—	不動産の賃貸等	104,638	前払費用	367
				不動産管理委託報酬等	1,328	預り敷金及び保証金	492,994
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	前受金	105,721
				支払利息	7,271	1年内返済予定の長期借入金	38,871
				一般事務委託手数料	8,271	長期借入金	1,912,539
						未払利息	1,238
		未払金	1,310				

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

(注3) 大江戸温泉物語 レオマリリゾートの一時的な賃料変動の影響を避けるため、変動賃料を2019年5月まで固定化するMLPM契約変更契約を2017年6月29日付で締結しています。

## 【1口当たり情報に関する注記】

	前期(ご参考) 自2016年12月1日 至2017年5月31日	当期 自2017年6月1日 至2017年11月30日
1口当たり純資産額	91,925円	91,777円
1口当たり当期純利益	2,526円	2,384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2016年12月1日 至2017年5月31日	当期 自2017年6月1日 至2017年11月30日
当期純利益(千円)	445,127	420,172
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)	445,127	420,172
期中平均投資口数(口)	176,200	176,200

## 【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

### 1. 新投資口の発行

2017年11月9日及び2017年11月20日に開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については2017年12月1日、第三者割当による新投資口については2017年12月26日に、それぞれ払込みが完了しました。一般募集における手取金は、2017年12月4日付で取得した5物件（後記「3.資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、借入金の返済又は将来の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）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予定です。この結果、2017年12月26日現在の出資総額は20,653百万円、発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

#### (1) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数 : 56,330口  
発行価格 : 85,937円  
発行価格の総額 : 4,840,831,210円  
発行価額 : 82,852円  
発行価額の総額 : 4,667,053,160円  
払込期日 : 2017年12月1日  
分配金起算日 : 2017年12月1日

#### (2) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 2,817口  
発行価額 : 82,852円  
発行価額の総額 : 233,394,084円  
割当先 : 野村證券株式会社  
払込期日 : 2017年12月26日  
分配金起算日 : 2017年12月1日

### 2. 資金の借入れ

2017年12月4日付で取得した5物件（後記「3.資産の取得」をご参照下さい。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2017年12月4日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

#### 短期借入金(注1)（トランシェ2-A）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注7）
借入金額	580百万円
利 率（注2）	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）（注3） （注6）+0.35%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末 日（注5）及び元本返済期日
元本返済期日	2018年11月30日（注5）
元本返済方法	期限一括返済。ただし、借入人が消費税の還 付を受けた場合には、当該還付に係る金額を、 当該還付を受けた日（以下「還付金受領日」 といいます。）の直後に到来する利払期日（た だし、還付金受領日から10営業日以内に直後 の利払期日が到来する場合には、当該利払期 日の翌利払期日）において期限前弁済します。
担保の有無	無担保・無保証

#### 長期借入金(注1)（トランシェ2-B）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注8）
借入金額	2,340百万円
利 率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注4） （注6）+0.65%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、 7月及び10月の各末日（注5）並びに元本返済 期日
元本返済期日	2020年11月30日（注5）
元本返済方法	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、 7月及び10月の各末日（注5）に、18,135,000円 を各個別貸付人のトランシェ2-Bに係る個別貸 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、残額を元本返済期日に弁済します。
担保の有無	無担保・無保証

#### 長期借入金（トランシェ2-C）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注9）
借入金額	2,500百万円
利 率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注4） （注6）+0.80%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、 7月及び10月の各末日（注5）並びに元本返済 期日
元本返済期日	2021年11月30日（注5）
元本返済方法	2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、 7月及び10月の各末日（注5）に、19,365,000円 を各個別貸付人のトランシェ2-Cに係る個別貸 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、残額を元本返済期日に弁済します。
担保の有無	無担保・無保証

#### 短期借入金（トランシェ2-D）

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団（注10）
借入金額	230百万円
利 率	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）（注3） （注6）+0.35%
借入実行日	2017年12月4日
利払期日	2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末 日（注5）及び元本返済期日
元本返済期日	2018年11月30日（注5）
元本返済方法	期限一括返済（注11）
担保の有無	無担保・無保証

（注1）「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年以下である借入れをい、「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

（注3）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協1か月日本円TIBOR（注6）となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04545%です。

（注4）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBOR（注6）となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても、0%を下回る場合には、0%とします。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04625%です。

（注5）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注6）日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp/）でご確認いただけます。

（注7）協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

（注8）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東邦銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。

（注9）協調融資団は、株式会社三重銀行、株式会社栃木銀行、株式会社富山第一銀行、富国生命保険相互会社、株式会社高知銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。

（注10）協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

（注11）第三者割当による新投資口発行の手取金（233,394,084円）の一部により、2018年1月31日付で全額期限前弁済を行いました。

### 3. 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金（前記「1. 新投資口の発行」をご参照下さい。）及び借入金（前記「2. 資金の借入れ」をご参照下さい。）により、2017年12月4日付で下記記載のとおり、5物件で取得価格合計9,861百万円の温泉・温浴関連施設を取得しました。

物件名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	長崎県長崎市大鳥町523番地
取得先	合同会社香川県観光開発
取得価格（注）	1,637百万円

物件名称	大江戸温泉物語 幸雲閣
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	宮城県大崎市鳴子温泉車湯1番地10
取得先	合同会社香川県観光開発
取得価格（注）	1,040百万円

物件名称	鬼怒川観光ホテル
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	栃木県日光市鬼怒川温泉滝字中島359番地2
取得先	大江戸温泉物語株式会社
取得価格（注）	3,870百万円

物件名称	大江戸温泉物語 きのさき
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	兵庫県豊岡市城崎町桃島字菊屋島1232番地1
取得先	大江戸温泉物語株式会社
取得価格（注）	2,084百万円

物件名称	大江戸温泉物語 東山グランドホテル
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本 5番地1
取得先	大江戸温泉物語株式会社
取得価格（注）	1,230百万円

（注）「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。

## 【追加情報】

### 【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記】

前期（ご参考）（自 2016年12月1日 至 2017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会不一致の発生	1,233	

#### 2. 戻入の具体的な方法

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 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

#### 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

		（単位：千円）	
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」等5物件の建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	1,233	

#### 2. 戻入の具体的な方法

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

項目	(単位:円)	
	前期 (ご参考) 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
I 当期末処分利益	445,238,882	420,330,089
II 利益超過分配金加算額	1,233,400	1,233,400
うち一時差異等調整引当額	1,233,400	1,233,400
III 分配金の額	446,314,600	421,470,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,533)	(2,392)
うち利益分配金	445,081,200	420,237,000
(うち1口当たり利益分配金)	(2,526)	(2,385)
うち一時差異等調整引当額	1,233,400	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))	(7)	(7)
IV 次期繰越利益	157,682	93,089
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、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>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,392円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,385円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を1,233,400円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を7円としました。</p>

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2018年1月22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  
業務執行社員 公認会計士

佐々木 貴之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

太田 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2017年6月1日から2017年11月30日までの第3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。

強調事項

資産運用報告の「決算日後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	446,053	421,047
減価償却費	264,329	268,383
融資関連費用	56,788	53,011
受取利息	△ 8	△ 10
支払利息	47,403	45,044
営業未収入金の増減額(△は増加)	326	—
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 15	1,946
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,431,892	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	61,072	△ 40,986
前払費用の増減額(△は増加)	3,902	△ 14,137
未払金の増減額(△は減少)	8,760	986
前受金の増減額(△は減少)	793	1,055
その他	148	148
小計	2,321,448	736,489
利息の受取額	8	10
利息の支払額	△ 46,770	△ 45,748
法人税等の支払額	△ 1,322	△ 917
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,273,362	689,833
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△ 45,760	△ 153,024
無形固定資産の取得による支出	△ 1,523	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,284	△ 153,024
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	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	△ 111,500	△ 111,500
分配金の支払額	△ 66,251	△ 446,314
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,854,751	△ 557,814
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	371,327	△ 21,005
現金及び現金同等物の期首残高	668,635	1,039,962
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,039,962	※1 1,018,957

## 【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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017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

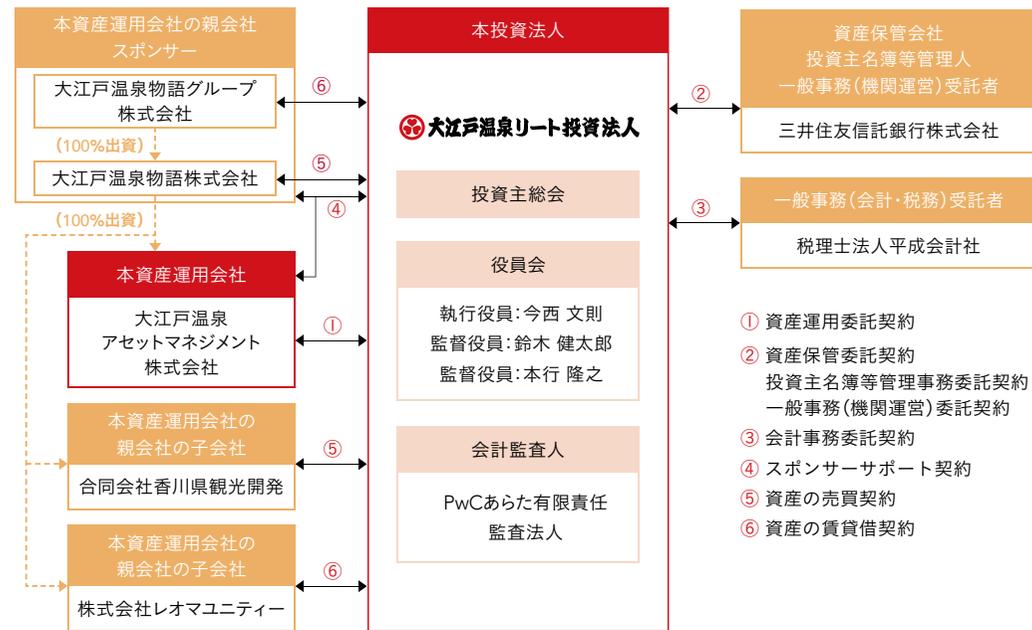
(単位：千円)

	前 期 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日
現金及び預金	1,970,733	1,949,727
使途制限付預金(注)	△ 930,770	△ 930,770
現金及び現金同等物	1,039,962	1,018,957

(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。

# 投資法人および資産運用会社の概要

## 投資法人の仕組み

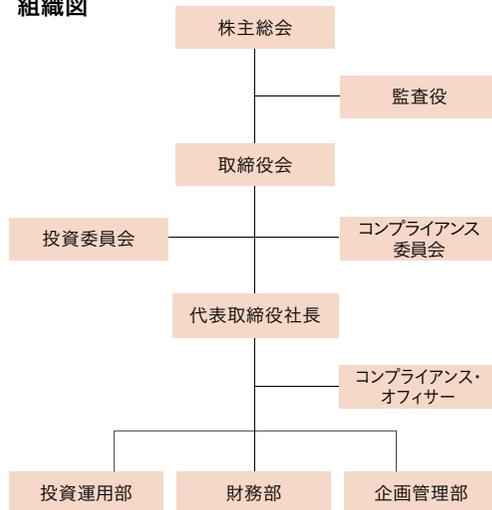


- ① 資産運用委託契約 (Asset Management Entrusted Contract)
- ② 資産保管委託契約 投資主名簿等管理事務委託契約 一般事務(機関運営)委託契約 (Asset Custodian Entrusted Contract, Investor Register etc. Management Entrusted Contract, General Affairs (Institution Operation) Entrusted Contract)
- ③ 会計事務委託契約 (Accounting Entrusted Contract)
- ④ スポンサーサポート契約 (Sponsor Support Contract)
- ⑤ 資産の売買契約 (Asset Buy/Sell Contract)
- ⑥ 資産の賃貸借契約 (Asset Leasing Contract)

## 資産運用会社について

商号	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 (英語名: Ooedo Onsen Asset Management Co., Ltd.)
設立	2015年4月24日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号
資本金	50百万円
株主	大江戸温泉物語株式会社(100%)
役員	代表取締役社長 今西 文則 取締役 近藤 郁雄 取締役(非常勤) 古澤 周一 監査役(非常勤) 佐渡 功
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)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

## スケジュール



## 投資主メモ

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

## 分配金のお受け取りについて

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

## 住所等の変更手続きについて

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

## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

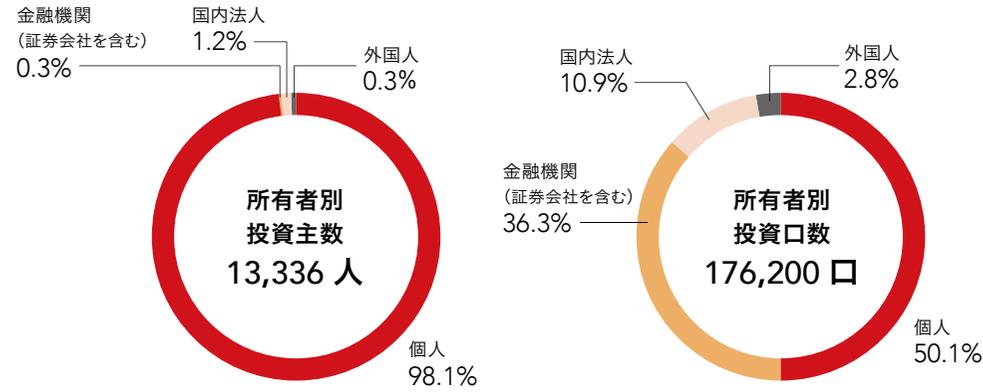
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用について法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

## マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

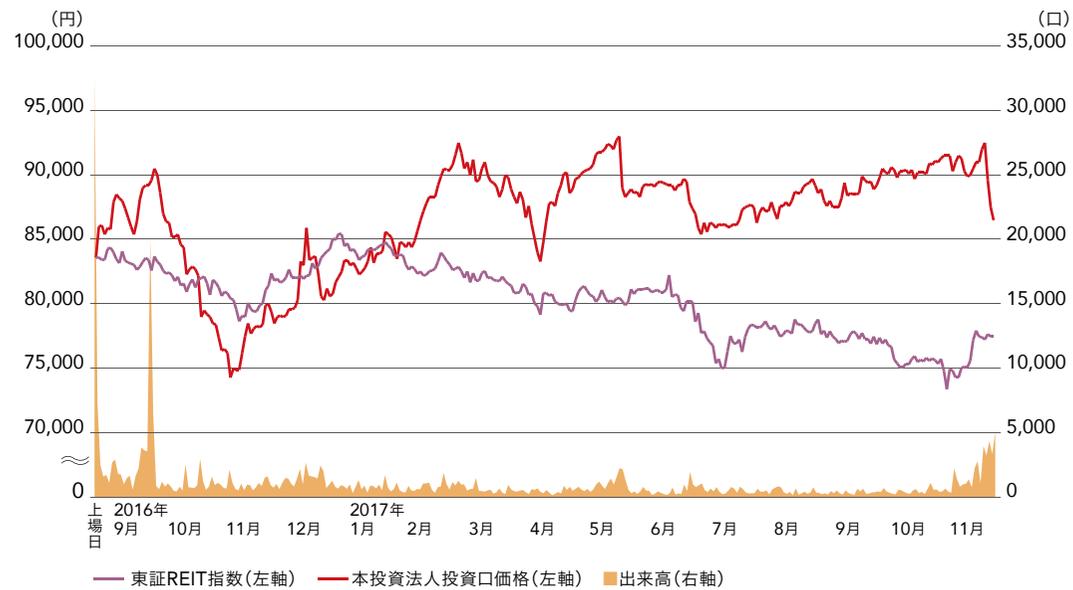
【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】  
→お取引の証券会社までお問い合わせください。

【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 (2017年11月30日現在)



### 投資口価格の推移 (終値ベース)



(注)「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。

### IRイベント情報

#### 「温泉 × 投資」を学ぶ、「きんゆう女子。」との共催イベント

2017年8月24日と9月23日の2回に分け、「きんゆう女子。」と協働で個人投資家向けのイベントを開催しました。1回目はワークショップ形式、2回目はスポンサーの運営施設である「お台場 大江戸温泉物語」にてバックヤードツアーを行いました。



「きんゆう女子。」代表の鈴木万梨子様との対談をP.6～7で特集しています。ぜひご覧ください。

#### ■ 個人投資家向けフェア

- ・日経IR・投資フェア2017(東京)
- ・Jリート普及全国キャラバン(大阪)
- ・個人投資家向け合同IR説明会(名古屋)
- ・個人投資家のためのJリートフェア2017(東京)



#### ■ 証券会社主催の個人投資家向けセミナー

- ・支店セミナー(沼津・山形)
- ・オンラインIRセミナー



副支配人が解説!

# 大江戸施設めぐり vol.2

施設概要はP.21を  
ご覧ください!

## 大江戸温泉物語 かもしか荘



副支配人が  
施設のとおき魅力を  
ご紹介します。

大江戸温泉物語 かもしか荘  
副支配人 生澤 健治



# NEW!

### リニューアル! 自然風景の中でくつろげる露天風呂

2017年3月にリニューアルオープンした檜造りの展望露天風呂は、透明な囲いで外の景色がよく見えるよう工夫しました。自然を感じながらゆっくりとくつろいでいただける、当館自慢の露天風呂です! お客様の中には、この露天風呂を目当てに月に何度もご来館いただく方も多くいらっしゃいます。



### 夜は満天の星を満喫

夜には満天の星を眺めることができます。都会では見ることのできない、自然の澄んだ空気だからこそ見ることができる星空。その中で露天風呂につかり癒される時間…ぜひご堪能ください。



### 内風呂の大浴場も充実

内風呂もお客様から好評いただいています。大きな窓から那須塩原の自然が眺められ、ゆったりくつろげるので、とても開放感のあるお風呂です!

### 森の中のアットホームな施設

森の中に佇む当館は、アットホームな雰囲気や接客サービスがお客様から愛されています。中でもオススメのスポットは、木漏れ日あふれる紅葉のテラス。おいしい空気をたっぷり味わいながら、大切な人と楽しいひと時をお過ごしください。



### 季節の料理を堪能

宇都宮餃子や天ぷら、お寿司などに加えて、さまざまな季節限定メニューで旬を感じていただけます。通常のバイキングに追加注文できるオプションも人気があり、とちぎ和牛の陶板焼きなど那須地方の名品を使ったこだわりの料理をご堪能いただけます。

## 施設を支えるスタッフ

～お客様がより安心してくつろげる施設づくりを目指して～

私はお風呂の清掃と設備管理を担当しています。お風呂の清掃の良し悪しは、お客様の健康に影響しかねず、大きな浴槽一つ一つの清掃を丁寧に半日ずつかけて行っています。また、温泉や大浴場を維持する上で重要な源泉の管理やお湯の温度調節、清潔なお湯を保つための循環濾過、細菌を発生させないための消毒薬とお湯の調合なども私たちの部署で行っています。同時に、そうした機器が止まることは許されませんので、故障の発生前にいち早く察知しなければなりません。例えば、ポンプの音でその状況を判断し、故障する前にいち早く対応します。清掃も設備管理も、お客様からは見えにくい部分ですが、お風呂を楽しみにされているお客様にとって「安心して使えるという当たり前」を守っていく、とても大切な仕事だと思っています。

大江戸温泉物語 かもしか荘  
施設管理 伊丹 君夫

お風呂の清掃・設備管理を担当。業界経験は30年以上のお風呂管理のプロフェッショナル。



column



