

大江戸温泉リート投資法人

自2020年12月1日 至2021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

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

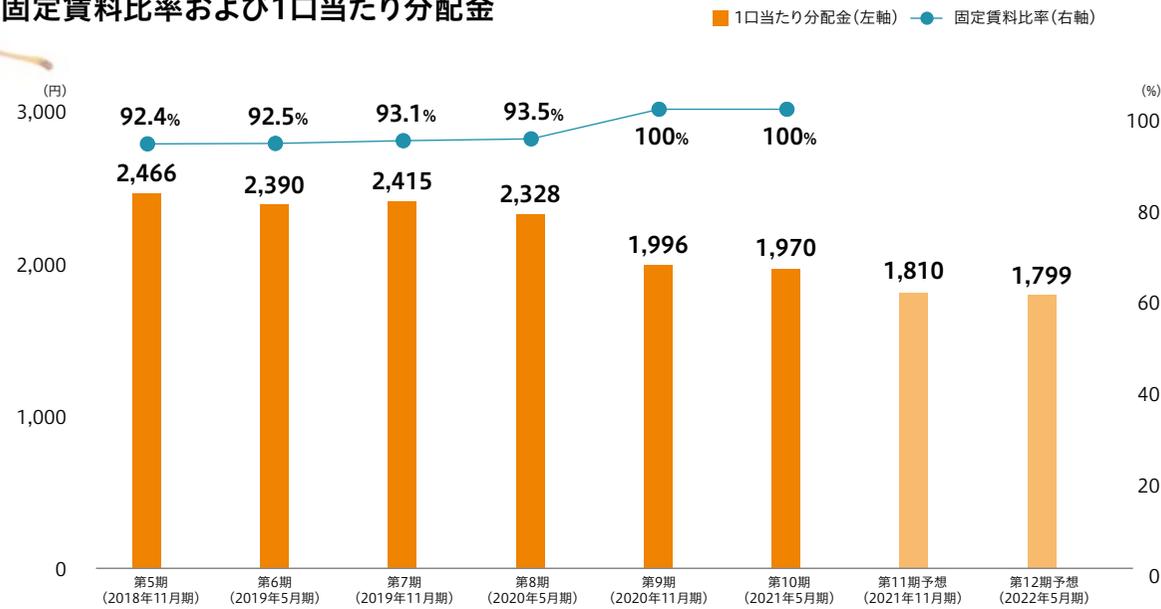
第十期 資産運用報告



第10期業績ハイライト



固定賃料比率および1口当たり分配金

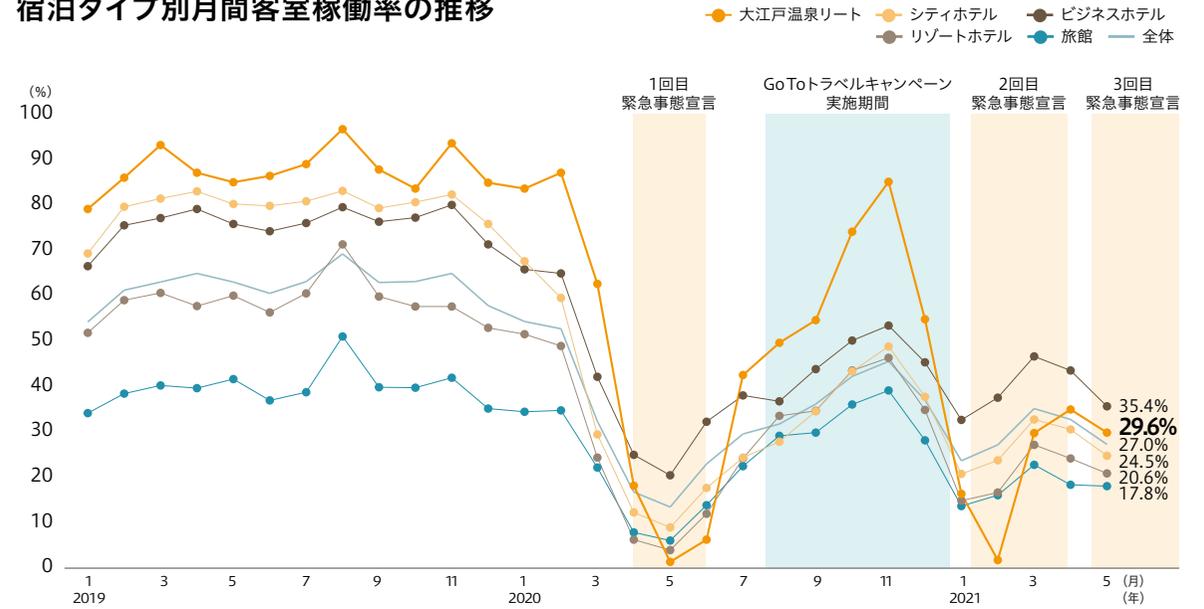


※固定賃料比率は、公租公課、損害保険料およびその他の不動産運営費を除いて算出

Point

第9期に引き続きコロナ禍の影響を受け変動賃料が発生しませんが、固定賃料については継続して確保をしています。第11期、第12期についても変動賃料が発生しない想定での分配金予想としています。

宿泊タイプ別月間客室稼働率の推移



出所:「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」および「全体」につき、観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき資産運用会社が作成
※緊急事態宣言は、東京都における発出を基準に記載

Point

第9期ではGoToトラベルキャンペーンによる稼働率の回復が見られましたが、第10期では、2回目と3回目の緊急事態宣言に伴い一時休業を行ったことなどから、平均客室稼働率は28.1%と大きく低下しました。

投資主の皆様へ

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

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

大江戸温泉リートの投資対象



目次

トップメッセージ	2	注記表	36
投資主優待	5	金銭の分配に係る計算書	44
大江戸温泉リートの特徴	6	監査報告書	45
ポートフォリオ	8	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
資産運用報告	16	投資法人および資産運用会社の概要	49
貸借対照表	32	投資主インフォメーション	50
損益計算書	34	大江戸施設めぐり	52
投資主資本等変動計算書	35		

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

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

トップメッセージ



早期回復を実現し、 ふたたび成長軌道へ

今西 文則

Fuminori Imanishi

総合小売業の財務部門、関西系鉄道会社における上場リート立ち上げ等の経験を経て、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就任。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。

の実現と安全性を最優先した財務運営に努めます。なお、本投資法人の有利子負債比率は38.4%程度であり、J-REIT平均の44.1%[※]から見ても保守的な水準を維持しています。

こうした状況の中、第10期の1口当たり分配金は保険金収入や不急の計画工事を繰り延べたことによる減価償却費の予想比減により、1,970円と予想を少し上回る着地となりました。第11期および第12期は、第10期と同様、当面の間は変動賃料収入が期待できないことや、借入コストの増加を見込んでおり、第11期については1月に開示した予想を若干下方修正した1,810円、第12期については1,799円の分配金を予想しています。

※出所：一般社団法人不動産証券化協会（2021年5月末時点）

期末有利子負債比率



※第11期および第12期は、第10期の鑑定評価額が同額で推移することを前提として算出

第10期の振り返り

第10期はコロナ禍が長引いたことにより、引き続き大変厳しい結果となりました。第10期の対象期間は2020年12月から2021年5月となりますが、この期間に2回目と3回目の緊急事態宣言が発出され、その後も延長が繰り返されたことで、本投資法人の多くの保有施設で休業対応を余儀なくされました。この結果、客室稼働率については第10期平均で28.1%となり、低水準での推移となりました。

上記のとおり稼働率は大変厳しい中、賃料収入については前期比ではほぼ横ばいとなりました。賃料収入には、テナントの業績に関わらず支払われる固定賃料と、

業績に連動する変動賃料がありますが、第10期の変動賃料に反映されるテナント業績はコロナ禍の影響を大きく受けたことから変動賃料は発生しませんでした。しかし、以前から本投資法人の賃料収入の9割以上を占めていた固定賃料は引き続き確保され、一定の賃料収入を計上することができました。

財務面では、テナント業績の厳しさを反映して、借換え時の借入コストが増加し、足元は短期的な借入が中心となっています。コロナ禍収束への展望が開けテナント業績が回復するまでは一定のコスト増も許容しつつ、着実な借換え

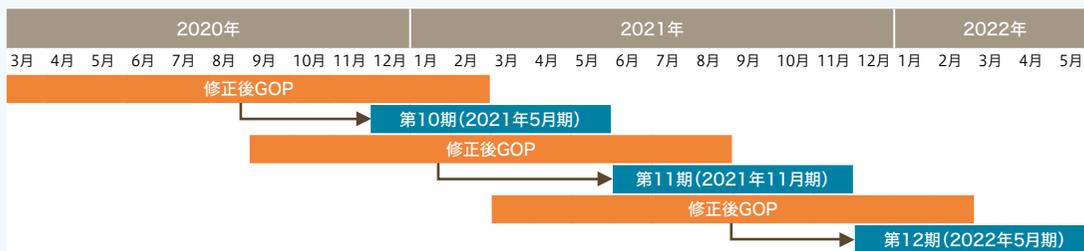
早期回復に向けた取り組み

テナント業績の回復に向けては、政府や自治体による自粛要請などの影響を大きく受けませんが、規制がいつ緩和されても直ちに対応できるよう、テナントでは早期回復に向けた取り組みを昨年からは行ってまいりました。中でも、感染症対策については大江戸温泉物語グループ全体でいち早く対応し、政府・業界公表のガイドラインに準拠した取り組みに加え、外部の感染症専門医をアドバイザーに迎えてより高度な対策を追加したことで、すでに前期（第9期）から、お客様からの高い評価をいただいています。

こうした取り組みが効果を発揮したのが、自粛規制が緩和されGo To トラベルキャンペーンが功を奏した昨年秋の一時的な需要回復期です。昨年11月の客室稼働率では、ほかのホテル系リートの開示数値から60%台が多く見られたところ、本投資法人が保有する施設は平均で84.9%まで回復しました。加えて、この時期のお客様の中には若い世代の方も見られ、コロナ禍における抑圧された余暇ニーズに応える安・近・短の「大江戸モデル」は、従来の中心顧客であるシニア層・ファミリー層以外にも広くアピールできることが再認識できたと思います。また、高齢者のワクチン接種も行き渡りつつあり、このシニア層こそが大江戸温泉物語グループのメインターゲットですので、その点からも早期回復が可能であると考えています。

長い自粛疲れのフラストレーションが高まる中、規制が緩和されひとたび外出しても大丈夫となると、観光やレジャーには相当な需要の戻りがあると想定しています。そうした需要においても、コロナ後の不安が残る状況では「まずは手頃なレジャーから楽しみたい」というニーズが

変動賃料の計算期間



(注)「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する物件に関する不動産関係費用を控除した額をいいます。

新型コロナウイルス感染対策映像



新型コロナウイルス感染対策映像をこちらのQRコードから、ご覧いただけます。

中心になり、それに応えるのが大江戸温泉物語グループの便利な立地特性、十分な感染症対策、質の高いサービスやリーズナブルな価格などです。昨年11月の本投資法人保有施設の客室稼働率が実証しているように、コロナ禍による閉館などでホテル業界が供給できる部屋数が制限される傾向にある中、この状況を乗り越えたホテルは相当の超過需要を享受できると考えています。

また、オリンピック開催後に感染状況が悪化するのか、または意外と影響がないのかによって、政府や自治体の規制も変わり、稼働に影響してきます。いずれにせよ、コロナによる規制がいつまで続くのかは見通せませんが、当面は危機の乗り切りに全力を挙げ、いつでもクイックリカバリー

できる態勢で臨んでいます。



外部成長戦略の推進に向けて

コロナ禍の現状を乗り切り、テナント業績と資金調達力が回復した後は、まずは外部成長に注力し、規模の拡大に加えて、喫緊の課題であるポートフォリオ分散を進めたいと考えています。新規物件の取得については、以前からスポンサー運営物件とスポンサー以外の運営物件(市場物件)の両方のパイプラインを同時進行で検討してきましたが、この方針は今後も変わることなく進めていきます。市場物件については、不動産市場ではコンスタントに案件が出ていますので、引き続き取得に向けた検討を続けています。また、この先もコロナ禍の影響が長引くようであれば、売却物件が増えてくると考えていますので、当面は信頼できる外部の不動産プレーヤーとの連携などを活用し、コロナ禍後の物件取得に向けた取り組みを進めていきます。

また、当然のことではありますが、スポンサー物件についても引き続き検討しています。スポンサーである大江戸温泉物語グループはコロナ禍の2020年以降においても3件の新規物件を獲得しており、潜在的パイプラインは着実に増加しています。今後のスポンサー物件の取得についてもご期待ください。

そのほかにも、中長期的な取り組みとして、客室の増室や新たなターゲットを取り込む設備の更新など、バリューアップ投資による内部成長も積極的に実行していきたいと考えています。足元はまだ厳しい状況にありますが、危機の乗り切り、早期回復と長期的な成長に向けた取り組みを着実に進めていきますので、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。

検討物件の種類と進行状況

		コロナ感染 拡大前	コロナ感染 拡大後	コロナ感染 拡大後	合計
		優先交渉権 取得済 フェーズ	購入検討 申込 フェーズ	物件調査 フェーズ	
温泉・ 温浴	宿泊	1件	0件	0件	1件
	その他 (日帰り等)	1件	0件	0件	1件
	その他宿泊	7件	0件	1件	8件
エンターテインメント、 アミューズメント		1件	0件	0件	1件
スポーツ・美容・ 健康増進施設		0件	0件	0件	0件
合計		10件	0件	1件	11件

※2021年6月30日時点の数を記載しています。また、本投資法人は、一部の物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしも取得できるとは限らず、取得義務を負うものでもありません。

投資主優待

◆ 優待内容

宿泊利用料金について、1枚につき1,000円相当の利用券を送付します。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。

- ① 5口以上10口未満の場合：利用券1枚
- ② 10口以上の場合：利用券2枚

保有投資口数が5口未満の場合、利用券の送付は行いません。



投資主優待 宿泊利用券 (表面)

◆ 有効期限

2021年9月1日から2022年8月末日までにチェックインの宿泊^(注1)にご利用いただけます。

利用券を使用した宿泊予約は、利用券の受領後から可能となります。

◆ 利用条件および制限

・利用券は、対象施設に限り、土・日・祝日を除く平日(以下の使用除外日を除く)の宿泊利用料金に対して使用できるものとし、日帰り入浴や売店などでの使用はできません。

<平日の使用除外日>

2021年12月31日、2022年1月3日、5月2日、8月12日および15日

・ご利用時の使用枚数の上限は、1回のご宿泊につき1名様当たり2枚までとなります。また、第9期(2020年11月期)の利用券と併用する場合に限り、1回のご宿泊につき1名様当たり合計4枚までとさせていただきます。

・大江戸温泉物語グループが提供する、ほかの割引券などと重複してご利用いただけません。なお、ウェブサイト専用の宿泊プランにはご利用いただけません。

・利用券を使用する場合は、電話予約に限るものとし、予約時に利用券を使用される旨のご連絡が必要となります。^(注2)

利用券は宿泊当日にご持参いただき、チェックイン時にご提出ください。

・予約方法などの詳細については、同封の利用券および大江戸温泉リゾートのウェブサイト(<https://oom-reit.com/>)にてご確認ください。

・利用券の盗難・紛失などの場合は再発行いたしませんので、ご了承ください。

・キャンセル料については、大江戸温泉物語グループが定める「キャンセルポリシー」をご確認ください。

(注1) 「利用条件および制限」を満たす場合に限りです。

(注2) 満室などの理由により、利用券の使用をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(注3) 祝日の移動等により利用可能日が変更になることがあります。最新情報については、本投資法人ウェブサイトにてご確認ください。

◆ 対象施設

対象施設	所在地
大江戸温泉物語 レオマリリゾート	香川県丸亀市
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市
大江戸温泉物語 あたみ	静岡県熱海市
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市
大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県那須塩原市

対象施設	所在地
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市

(注) いずれも、本投資法人が所有し、大江戸温泉物語グループ(大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社および大江戸温泉物語株式会社ならびにその連結子会社をいいます。)に賃貸している温泉・温浴関連施設です。

◆ 優待利用条件等の一部変更および優待廃止についてのお知らせ

この度、偽造品と疑われる利用券の使用が多数確認されたことなどから、第10期(2021年5月期)投資主優待の、1回のご宿泊につき1名様当たりの利用枚数の上限を2枚までと変更させていただくこととなりました。また、このような犯罪の防止に加え、投資主の皆様への公平な利益還元の見地から、第11期(2021年11月期)より投資主優待制度を廃止することといたしました。何卒ご理解を賜りますようお願いいたします。詳しくはこちらをご覧ください。



大江戸温泉リゾートの特徴

1 ユニークな投資対象

大江戸温泉リゾートの投資対象



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

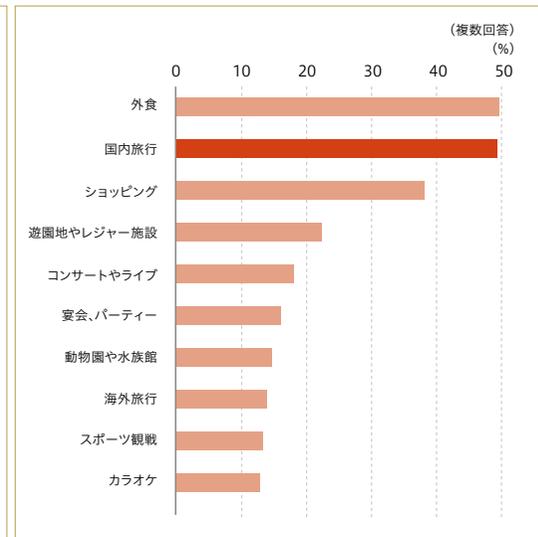
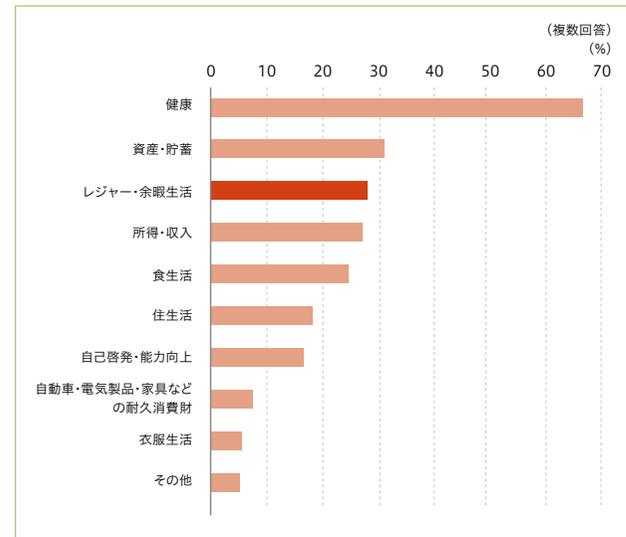
そうした「コト消費」を提供する施設には、一つの施設の中に複数のサービスが設置されている例や、特に都市部などにおいてはそれぞれのサービスが単独で施設化されている例もあり、それらすべてが大江戸温泉リゾートの幅広い投資ユニバースを形成します。

2 余暇活用ニーズの高まり

内閣府世論調査では、「レジャー・余暇生活」が今後の生活において力を入れたいことの中で3位となっており、楽しみや人々とのふれあい、癒やし・リラクゼーション、その時しかできない体験といった余暇活用に対する関心が高まっています。コロナ禍でこれらの多くが奪われてしまいましたが、「モノ消費からコト消費へ」、つまり「体験型」の消費を通じて充実した時間や余暇活用を求める傾向は、コロナ禍を乗り越えた先の「アフターコロナ」においても、変わらない消費者ニーズの潮流となるでしょう。

今後の生活の観点

新型コロナウイルスの自粛が解除されたいこと



※出所：(左図)内閣府「国民生活に関する世論調査」(2019年6月調査)
(右図)ブランド総合研究所「コロナ終焉後に、約半数は外食、国内旅行を希望～コロナウイルスに関する調査～」 上位10位まで掲載

3 独自の「大江戸モデル」

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



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

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



リピート顧客からの高い支持

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

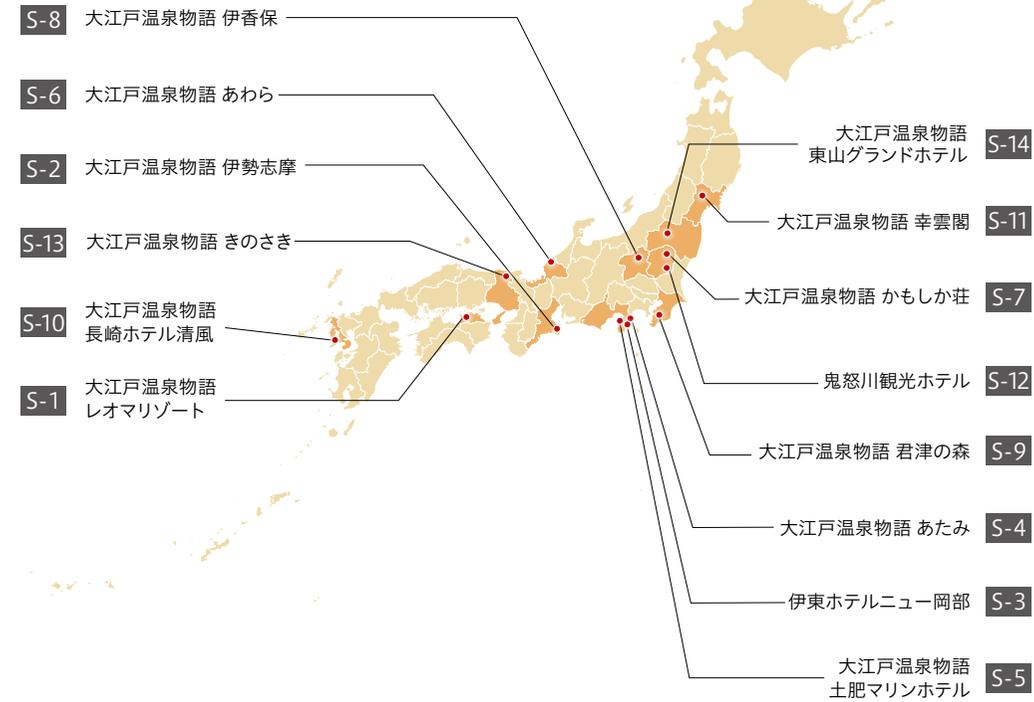
安・近・短の余暇活用

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



ポートフォリオ

ポートフォリオマップ (2021年5月31日現在)



ポートフォリオハイライト (2021年5月31日現在)

資産規模 (取得価格ベース) 360億円	物件数 14物件	第10期平均NOI利回り 6.8%
マスターリース期間 20年	第10期平均客室稼働率 28.1%	総客室数 1,369室

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

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

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



客室数

241室

取得価格

9,756百万円

第10期 平均客室稼働率

21.1%

所在地

香川県丸亀市

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

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩

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

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

第10期 平均客室稼働率

46.4%

所在地

三重県志摩市

S-3 伊東ホテルニュー岡部

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

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



客室数	取得価格	第10期 平均客室稼働率	所在地
73 [*] 室	2,657百万円	29.7 ^{**} %	静岡県伊東市

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

S-4 大江戸温泉物語 あたみ

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

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

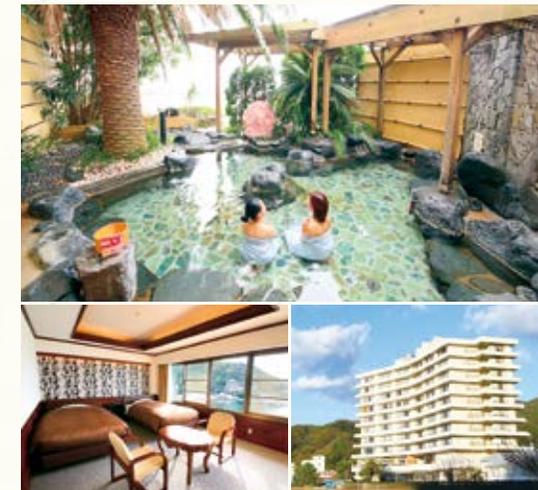


客室数	取得価格	第10期 平均客室稼働率	所在地
76室	2,997百万円	44.4%	静岡県熱海市

S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

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

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



客室数	取得価格	第10期 平均客室稼働率	所在地
64室	1,910百万円	29.2%	静岡県伊豆市

S-6 大江戸温泉物語 あわら

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

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



客室数	取得価格	第10期 平均客室稼働率	所在地
95室	1,901百万円	29.3%	福井県あわら市

S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘

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

「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、重厚感あるつくりとなっています。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込んでくるなど、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

第10期 平均客室稼働率

21.7%

所在地

栃木県那須塩原市

S-8 大江戸温泉物語 伊香保

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

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



客室数

40室

取得価格

1,299百万円

第10期 平均客室稼働率

39.6%

所在地

群馬県渋川市

S-9 大江戸温泉物語 君津の森

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

「房総半島内陸エリア」は、周辺には東京ドイツ村やマザー牧場、鋸山ロープウェ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。



客室数

41室

取得価格

819百万円

第10期 平均客室稼働率

43.7%

所在地

千葉県君津市

S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

長崎市街地を一望できる夜景の名所「稲佐山」に位置する温泉・温浴関連施設

本施設が位置する「稲佐山」は、夜景の名所として知られ、一般社団法人夜景観光コンベンション・ビューローからも、モナコ、香港と並び、世界新三大夜景として認定されています。本施設は、全客室から長崎の絶景をご覧いただけるとともに、最上階の露天風呂「展望の湯」ではその大パノラマを満喫できます。また、自然豊かな稲佐山中腹に立地しながら、JR長崎駅までは車で約10分。周辺には平和公園や旧グラバー住宅などがあり、世界遺産を含めた歴史的な観光地へも好アクセスです。



客室数

100室

取得価格

1,637百万円

第10期 平均客室稼働率

33.2%

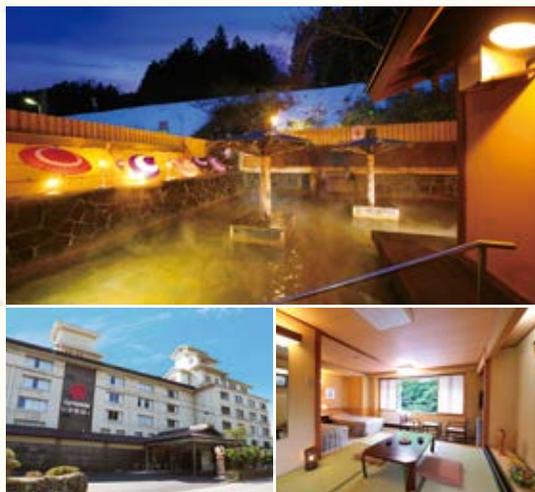
所在地

長崎県長崎市

S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

エリア全体で年間約190万人の観光客が訪れる「鳴子温泉郷」に位置する温泉・温浴関連施設

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



客室数

98^{*}室

取得価格

1,040百万円

第10期 平均客室稼働率

9.6^{*}%

所在地

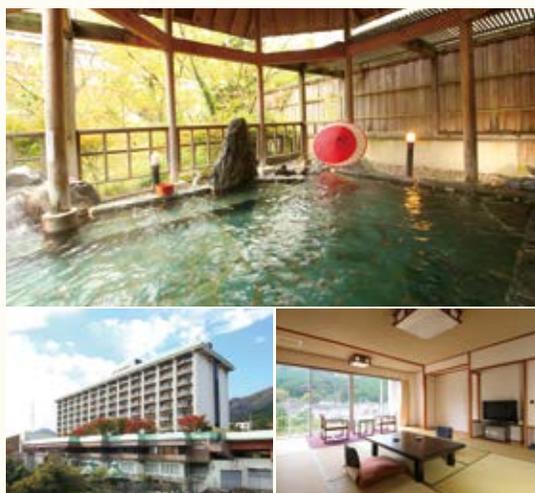
宮城県大崎市

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

S-12 鬼怒川観光ホテル

東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置する温泉・温浴関連施設

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



客室数

172室

取得価格

3,870百万円

第10期 平均客室稼働率

20.5%

所在地

栃木県日光市

S-13 大江戸温泉物語 きのさき

開湯1300年の歴史を誇る「城崎温泉」の北東部に位置する温泉・温浴関連施設

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



客室数

103室

取得価格

2,084百万円

第10期 平均客室稼働率

41.2%

所在地

兵庫県豊岡市

S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

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

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



客室数

123室

取得価格

1,230百万円

第10期 平均客室稼働率

23.1%

所在地

福島県会津若松市

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第6期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	第7期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	第8期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	第9期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	第10期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
営業収益	百万円	1,434	1,440	1,433	1,358	1,348
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,434	1,440	1,433	1,342	1,348
営業費用	百万円	735	743	755	764	754
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	548	555	566	574	577
営業利益	百万円	699	696	678	594	593
経常利益	百万円	560	566	546	467	460
当期純利益	百万円	559	565	545	466	459
総資産額	百万円	38,782	38,640	38,327	37,428	37,122
(対前期比)	%	△0.8	△0.4	△0.8	△2.3	△0.8
純資産額	百万円	21,204	21,207	21,183	21,102	21,092
(対前期比)	%	△0.1	0.0	△0.1	△0.4	△0.0
有利子負債額	百万円	15,754	15,558	15,319	14,457	14,271
出資総額(注4)	百万円	20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
発行済投資口の総口数	口	235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
1口当たり純資産額	円	90,097	90,110	90,011	89,666	89,622
1口当たり当期純利益	円	2,377	2,403	2,316	1,983	1,951
分配総額	百万円	562	568	547	469	463
1口当たり分配金	円	2,390	2,415	2,328	1,996	1,970
(うち1口当たり利益分配金)	円	2,378	2,403	2,316	1,983	1,952
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	12	12	12	13	18
総資産経常利益率(注5)	%	1.4	1.5	1.4	1.2	1.2
(年換算値)	%	2.9	2.9	2.8	2.5	2.5
自己資本利益率(注5)	%	2.6	2.7	2.6	2.2	2.2
(年換算値)	%	5.3	5.3	5.1	4.4	4.4
期末自己資本比率(注5)	%	54.7	54.9	55.3	56.4	56.8
(対前期増減)	%	0.4	0.2	0.4	1.1	0.4
配当性向(注5)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	182	183	183	183	182
期末投資物件数	件	14	14	14	14	14
減価償却費	百万円	427	433	438	444	449
資本的支出額	百万円	184	178	169	175	99
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	1,314	1,317	1,305	1,212	1,220
FFO(Funds from Operation)(注5)	百万円	987	998	983	895	908
1口当たりFFO(注5)	円	4,195	4,244	4,178	3,803	3,860
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	%	40.6	40.3	40.0	38.6	38.4

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未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) 以下の算定式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」とスポンサーである「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針に、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。第4期期初には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、2017年12月4日に温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。第9期には、2020年11月2日に「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は14物件(取得価格の合計36,082百万円)となりました。また当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

(注1) 「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力が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ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下「スポンサー」といいます。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭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、本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下同じです。
(注3) 「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。))をいいます。以下同じです。))その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。))及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。))その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。))及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設(これらの複合用途を含みます。))等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。
(注4) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。))の百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を買借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。))から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。

② 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い2021年4月に一部大都市圏に発令された緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置等の延長や対象エリア拡大による経済活動の停滞は継続し、1~3月期の2次速報ベースの物価変動の影響を除いた実質(季節調整値)GDPは、民間最終消費支出が1次速報値より下方改定(前期比マイナス1.5%)となったこともあり、前期比マイナス1.0%、年率換算ではマイナス3.9%となりました。

このような環境の中、本投資法人が保有する温泉・温浴関連施設14物件は、2020年12月末からの新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、1月下旬及び2月上旬から3月上旬にかけてすべての施設が臨時休館しましたが、その後、当期末の5月末まで「大江戸温泉物語 幸雲閣」を除き全館再稼働となりました。高齢者層の出控えにより平日稼働は低迷が続く一方で、外部の感染症専門医からのアドバイスに基づいたテナントによる十分な感染症対策の徹底が功を奏し、ゴールデンウィークや週末における稼働は比較的高く、若年層やファミリー層の来館が増加したものと本投資法人は考えています。

当期における全体の客室稼働率(注1)は28.1%と前年同期間の実績を大きく下回り、ADR(注2)、RevPAR(注3)及び売上高の当期実績は前年同期間の実績に対しそれぞれプラス9.8%、マイナス44.8%、マイナス49.4%となりました。

本投資法人の当期の賃貸事業収入については、テナントである大江戸温泉物語グループの2021年2月までの年間業績に基づき算定される変動賃料について、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う稼働率の低下を受け全施設について前期に続き当期も未発生となりましたが、総賃料に占める構成比の高い固定賃料は満額収受いたしました。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,209百万円となりました。前期末(2020年11月期)に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回り、いわゆるキャップレートについては変動がありませんでしたが、一部の施設の資本的支出等の見直しによる将来キャッシュ・フローの低下により、30百万円の低下となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注4)については、当該14物件の減価償却により含み益が増加し5,603百万円となりました。

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

さらに、大江戸温泉物語グループの運営物件にとどまらず、新型コロナウイルス感染症の収束後を想定して、広くマーケットからの新規物件の取得活動、情報の収集を継続的に行っています。

(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、「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
客室稼働率 = 対象期間中の販売客室数 ÷ 対象期間中の販売可能客室数 × 100(%)
(注2) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。
(注3) 「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4) 「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 - 借対照表計上額の合計(建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。))

③ 資金調達概要

当期においては、2021年5月31日を返済期日とする長期借入金3,491百万円及び250百万円の返済原資の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から短期借入により3,491百万円、株式会社三井住友銀行から短期借入により240百万円の資金調達（注）を行いました。また、手元資金により2021年1月末日及び4月末日に各々87百万円の約定返済を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は14,271百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は38.4%となっています。
（注）詳細は2021年5月25日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,348百万円、営業利益593百万円、経常利益460百万円、当期純利益459百万円となりました。
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（利益超過分配金を含みません。）を1,952円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税金不一致（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4,236,246円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を18円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、1,970円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金18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（2021年5月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格93,000円（発行価額89,280円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格85,937円（発行価額82,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格82,852円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
(注5) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【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6期		第7期		第8期		第9期		第10期	
	自2018年12月1日	至2019年5月31日	自2019年6月1日	至2019年11月30日	自2019年12月1日	至2020年5月31日	自2020年6月1日	至2020年11月30日	自2020年12月1日	至2021年5月31日
最高（円）	88,500		99,800		94,900		74,900		84,900	
最低（円）	75,500		83,400		45,800		53,100		66,200	

(4) 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、1,970円としました。
利益分配金（利益超過分配金を含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金を含みません。）を1,952円としました。
また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税金不一致（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4,236,246円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を18円としました。

期別	第6期		第7期		第8期		第9期		第10期	
	自2018年12月1日	至2019年5月31日	自2019年6月1日	至2019年11月30日	自2019年12月1日	至2020年5月31日	自2020年6月1日	至2020年11月30日	自2020年12月1日	至2021年5月31日
当期末処分利益総額	(千円)	559,716	565,624	545,192	466,826	459,464				
利益留保額	(千円)	61	85	128	133	67				
金銭の分配金総額	(千円)	562,479	568,363	547,887	469,752	463,633				
(1口当たり分配金)	(円)	2,390	2,415	2,328	1,996	1,970				
うち利益分配金総額	(千円)	559,655	565,538	545,063	466,693	459,397				
(1口当たり利益分配金)	(円)	2,378	2,403	2,316	1,983	1,952				
うち出資払戻総額	(千円)	2,824	2,824	2,824	3,059	4,236				
(1口当たり出資払戻額)	(円)	12	12	12	13	18				
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)	2,824	2,824	2,824	3,059	4,236				
(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)	12	12	12	13	18				
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

6月下旬に沖縄県を除いた都道府県の緊急事態宣言は解除され、まん延防止等重点措置に移行されましたが、その後、7月には再び東京都を対象に緊急事態宣言が発令され、また、4府県で適用されるまん延防止等重点措置も延長されることとなりました。このような状況において、国内において急速に拡大を見せるワクチン接種の状況と接種一巡後の潜在消費需要の顕在化が期待される一方で、世界的に拡大する新型コロナウイルス変異株の我が国における拡がりや、開催準備が進む東京オリンピック・パラリンピックによる国内外の人流増加に対する懸念もあって、次期以降の我が国の経済状況については、経済活動の抑制を伴う新型コロナウイルス感染症対策の今後の動向に左右され当面は一進一退の動きを続けていくと見込まれます。

このような環境の中、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設（注1）が立脚している「コト消費」（注2）、特により限定的に「体験型消費」（注3）の動向は、新型コロナウイルス感染症に対する消費者のマインドや感染予防対策の動向が特に大きく影響すると考えており、東京オリンピック・パラリンピック開催期間の運営状況とその後の感染状況、急速に拡大するワクチン接種の普及状況やその効果について注視が必要です。

本投資法人の保有施設におけるテナント業績は、新型コロナウイルス感染症の拡がり継続中での政府等による各種の自粛要請や消費者マインドにおける警戒感からの需要低迷を受けて、テナントの判断により6月の一部施設は週末のみ（金曜日チェックインから月曜日チェックアウトまで）の営業となり、いまだ楽観視はできない状況となっていますが、一方で、施設の感染防止対策の周知による安心感の高まりと、平日のメイン顧客層である高齢者層がワクチンの2回接種を完了したことによる施設利用の回復、及び「大江戸モデル」が近隣固定客をメインターゲットとしていることから顧客回帰の動きも一部に見られ、今後の需要回復の可能性があるものと本投資法人は考えています。

これらのことから、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設は、インバウンド需要や遠距離からの観光需要等への依存度が高い施設と比較して、相対的により早く集客を回復できる可能性があるものと本投資法人は考えています。

(注1) 「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「愉しみ」、「コミュニケーション」、「癒しとリラクゼーション」、「健康と知的な充実」など、現代人が求める余暇活用と充実した時間の過ごし方を提供する施設をいいます。以下同じです。
(注2) 「コト消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。
(注3) 「体験型消費」とは、経験・体験そのものを目的とした消費活動をいいます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、余暇活用型施設に特化したポートフォリオの構築を目指していますが、当面は新型コロナウイルス感染症再拡大によるテナント業績への影響もたらす収益面、財務面のリスクへの万全な対応を最優先し、この危機を切り抜けることで今後の外部環境の改善時には機動的な成長戦略を打ち出せるよう努めていきます。

a. 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、引き続き後継者不足や施設老朽化による競争力低下等の理由から、廃業に踏み切る旅館やホテルも多数見込まれます。さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大と長期化に伴う業績の悪化による閉鎖や売却、生き残りのための資金調達を目的とする売却なども見込まれ、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も比較的多い傾向で推移するものと考えられます。

大江戸温泉物語グループが2020年6月から2021年5月までの1年間に開業又はリニューアルオープンした温泉・温浴関連施設は、2020年7月の「西海橋コロナソールホテル」（長崎県佐世保市）、「大江戸温泉物語 汐美荘」（新潟県村上市）及び2020年11月の「仙台 秋保温泉 岩沼屋」（宮城県仙台市）の3施設となり、今後も継続的な取得が見込まれます（注）。これらの施設を含め、本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有し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) 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. 資産運用会社独自のネットワークの活用によるスポンサー拋出物件以外の物件の取得

本投資法人が投資法人規約に定める余暇活用型施設（注1）については、新たな感染症対策や、ライフスタイルの多様化に対応した施設の供給は未だ不足していると考えており、一方で中長期的には構造的な余暇活用拡大の流れや、グローバルな人の動きが変化することではなく、益々拡大する傾向にあると考えています。

その中で、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、余暇活用型施設に関する多くの売却情報が入手されており、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた市場変化への対応も見据えた宿泊業やレジャー業界の新しい動きや変化を見極めつつ、有名温泉地の温泉・温浴関連施設等に加えて、現状ポートフォリオのバランスの改善とリスク分散に寄与する、政令指定都市や中核都市等の都市型立地物件、新規開発物件や築浅物件、新型コロナウイルス感染症収束後のインバウンド需要を捉え得る多様な施設の取得に向けて活動していきます。また、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保も引き続き進めていきます（注2）。

（注1）本投資法人の規約に定める投資対象は、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設、並びにこれらの複合施設です。

（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。

b. 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分を主としつつ、GOP（注1）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なる第二賃料を加えた賃料体系を採用し（注2）、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することを可能としています。当期の実績並びに2021年11月期及び2022年5月期の予想については、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナントの稼働率低下のため、変動賃料はゼロという実績及び予想となっておりますが、当面は足元の危機を乗り切り固定賃料を確保することに最大限注力するとともに、今後の変動賃料の復活に向けてテナント業績と賃料支払能力についてのモニタリングを継続し、賃料収入の安定性確保に万全を期してまいります。

（注1）「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注2）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. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX（注1）

本投資法人は、高稼働を背景にバリューアップ・ポテンシャル（注2）を有する保有物件に対しては、客室数増加を目的とした増改築等の戦略的CAPEXを実施し、保有資産のオペレーターの潜在的な収入確保を図ることや、敷地内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を中長期的に目指しています。また、温泉・温浴関連施設における付加価値向上のノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働により、各種の施設競争力の向上策に協力し、各種イベント等の集客向上策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

（注1）「CAPEX」は、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の使用可能期間の延長又は資産価値の増加を目的とした支出をいいます。

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

c. 財務戦略

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

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

LTV水準は、原則として60%を上限としながら、当面、特に新型コロナウイルス感染症の影響下は資金余力の確保に留意して40%程度以下を目安とし、保守的な水準を維持していく方針です。さらに中長期的にはまた、ポートフォリオの規模拡大とテナントや立地等のリスク分散の推進によりリスクプレミアム低下を図り、金融コストの低減とともに、高格付けの取得や調達手段の多様化、負債の平均年限の長期化や固定金利の導入などを目指します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第6期 (2019年5月31日)	第7期 (2019年11月30日)	第8期 (2020年5月31日)	第9期 (2020年11月30日)	第10期 (2021年5月31日)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 235,347	235,347	235,347	235,347	235,347
出資総額（注）	(百万円) 20,653	20,653	20,653	20,653	20,653
投資主数	(人) 19,447	18,066	19,558	19,352	19,296

（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

2021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)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,743	10.93
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	16,008	6.80
大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.92
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,317	3.53
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	4,517	1.91
野村證券株式会社	3,668	1.55
田中 幸夫	3,491	1.48
米沢信用金庫	3,000	1.27
播州信用金庫	2,880	1.22
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,643	1.12
合計	79,513	33.78

（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

2021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ビジネスクリエイト 監査役 株式会社みらいワークス 監査役 株式会社NHKアート 監査役 株式会社インキュリオン・グループ 監査役 税理士法人 Stand by C 社員	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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。
(注3) 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

2021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
一般事務受託者(機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(納税事務)	税理士法人令和会計社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

2021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9期 2020年11月30日現在		第10期 2021年5月31日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	東海	10,546	28.2	10,423	28.1
		四国	9,649	25.8	9,578	25.8
		関東	6,942	18.5	6,869	18.5
		東北	2,221	5.9	2,174	5.9
		近畿	2,127	5.7	2,105	5.7
		北陸	1,863	5.0	1,844	5.0
		九州	1,604	4.3	1,609	4.3
不動産 合計			34,955	93.4	34,605	93.2
預金・その他の資産			2,472	6.6	2,517	6.8
資産総額計			37,428	100.0	37,122	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

2021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)	9,578	<ホテル レオマの森> 23,322.42	<ホテル レオマの森> 23,322.42	100.0	26.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,294	<ニューレオマ ワールド> 40,573.63	<ニューレオマ ワールド> 40,573.63	100.0	8.3	温泉・温浴 関連施設
伊東ホテルニュー岡部	2,564	9,782.37	9,782.37	100.0	6.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あたみ	2,776	10,211.46	10,211.46	100.0	7.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,787	8,469.22	8,469.22	100.0	4.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 あわら	1,844	14,132.27	14,132.27	100.0	5.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 かもしか荘	1,177	5,947.80	5,947.80	100.0	3.1	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 伊香保	1,262	14,132.27	14,132.27	100.0	3.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 君津の森	833	5,177.18	5,177.18	100.0	2.2	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,609	8,660.20	8,660.20	100.0	6.0	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 幸雲閣	996	11,114.69	11,114.69	100.0	3.5	温泉・温浴 関連施設
鬼怒川観光ホテル	3,595	10,843.89	10,843.89	100.0	13.5	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 きのさき	2,105	22,402.38	22,402.38	100.0	6.3	温泉・温浴 関連施設
大江戸温泉物語 東山ランドホテル	1,177	10,602.89 (注6)	10,602.89 (注6)	100.0	4.9	温泉・温浴 関連施設
合計	34,605	203,968.27	203,968.27	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2021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2021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、2021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㎡(内、35,614.26㎡を第三者から賃借しています。))に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティ)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期における各物件の不動産賃貸収益の全物件に係る合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。
(注5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。
(注6) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

(3) 不動産等組入資産明細

2021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1)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産		9,578	8,850
大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	3,294	3,830
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,564	2,810
大江戸温泉物語 あたみ	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,776	3,190
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	1,787	2,020
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,844	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	1,177	1,260
大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,262	1,370
大江戸温泉物語 君津の森	千葉県君津市	不動産	8,660.20	833	859
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	不動産	11,114.69	1,609	2,570
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	不動産	10,843.89	996	1,220
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,595	6,130
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	不動産	10,602.89 (注2)	2,105	2,650
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	不動産	16,602.03	1,177	1,470
合計	-	-	203,968.27	34,605	40,209

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2021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、当該期末算定価額は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び資料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(注2) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置き場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

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9期 (2020年6月1日～2020年11月30日)				第10期 (2020年12月1日～2021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	348	26.0	1	100.0	350	26.0
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	100.0	111	8.3	1	100.0	111	8.3
伊東ホテルニュー岡部	1	100.0	82	6.2	1	100.0	82	6.1
大江戸温泉物語 あたみ	1	100.0	97	7.3	1	100.0	97	7.3
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1	100.0	63	4.7	1	100.0	56	4.2
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	74	5.5	1	100.0	74	5.5
大江戸温泉物語 かもしか荘	1	100.0	41	3.1	1	100.0	41	3.1
大江戸温泉物語 伊香保	1	100.0	40	3.0	1	100.0	40	3.0
大江戸温泉物語 君津の森	1	100.0	29	2.2	1	100.0	29	2.2
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1	100.0	79	6.0	1	100.0	81	6.0
大江戸温泉物語 幸雲閣	1	100.0	45	3.4	1	100.0	46	3.5
鬼怒川観光ホテル	1	100.0	179	13.4	1	100.0	182	13.5
大江戸温泉物語 きのさき	1	100.0	85	6.3	1	100.0	85	6.3
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	62	4.6	1	100.0	65	4.9
合計	2	100.0	1,342	100.0	2	100.0	1,348	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

2021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

2021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

2021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

2021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) 国及び地域ごとの資産保有状況

2021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2021年5月31日現在保有する資産に関し、2021年5月31日現在計画している第11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 幸雲閣	宮城県大崎市	空調更新工事	自 2021年 5 月 至 2021年 6 月	12	-	-
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	屋上防水工事	自 2021年 5 月 至 2021年 6 月	12	-	-
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	外壁改修工事	自 2021年 4 月 至 2021年 6 月	19	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2021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99百万円です。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 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	浴室改修工事	自 2020年10月 至 2020年12月	25
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給湯給水設備更新工事	自 2021年 2 月 至 2021年 3 月	18

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第6期		第7期		第8期		第9期		第10期	
	自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
当期首積立金残高 (百万円)	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
当期積立額 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
次期繰越額 (百万円)	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94

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9期		第10期	
	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日		自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	
資産運用報酬 (注)	122,870		119,720	
資産保管手数料	1,720		1,676	
一般事務委託手数料	17,258		17,032	
役員報酬	3,600		3,600	
その他費用	44,313		35,716	
合計	189,762		177,744	

(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9期には売却損益に含まれる譲渡報酬8,050千円が発生しています。

(2) 借入状況

2021年5月31日現在における借入金の様子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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	1,260,730	1,239,185	0.574	2021年8月31日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		226,750	222,875					
	株式会社三井住友銀行	2021年5月31日	-	1,768,995	0.778	2021年8月31日	(注4)	(注3)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		-	906,524					
	株式会社三十三銀行		-	453,262					
	三井住友信託銀行株式会社		-	362,218					
株式会社三井住友銀行	2021年5月31日		-	240,000	0.785	2021年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
小計			1,487,480	5,193,060					
1年内返済予定の長期借入金									
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	11,000	11,000	1.327	2023年5月31日	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三十三銀行	2017年12月4日	453,524	445,778	0.877	2021年11月30日	(注7)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行		453,524	445,778					
	株式会社富山第一銀行		453,524	445,778					
	富国生命保険相互会社		453,524	445,778					
	株式会社高知銀行		272,114	267,466					
	株式会社福岡銀行		90,704	89,155					
	株式会社十八親和銀行		90,704	89,155					
	株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	11,788	550,906	0.727	2022年5月31日	(注8)	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		15,539	726,187					
	オリックス銀行株式会社		10,628	496,692					
	株式会社三十三銀行		9,712	453,867					
	株式会社東和銀行		5,130	239,739					
	株式会社伊予銀行		4,856	226,933					
	野村信託銀行株式会社		4,853	226,793					
	株式会社福岡銀行		3,078	143,843					
	株式会社十八親和銀行		2,913	136,160					
	株式会社三井住友銀行		11,788	11,788					
	三井住友信託銀行株式会社		15,539	15,539					
	オリックス銀行株式会社	10,628	10,628						
	株式会社三十三銀行	9,712	9,712						
株式会社東和銀行	5,130	5,130							
株式会社伊予銀行	4,856	4,856							
野村信託銀行株式会社	4,853	4,853							
株式会社福岡銀行	3,078	3,078							
株式会社十八親和銀行	2,913	2,913							
株式会社三井住友銀行	1,787,997	-							
オリックス銀行株式会社	2020年5月29日	916,262	-	0.430	2021年5月31日	(注9)	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行	458,131	-							
三井住友信託銀行株式会社	366,109	-							
株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	250,000	-	0.427	2021年5月31日	(注10)	(注3)	無担保 無保証	
小計			6,194,120	5,509,515					

(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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	442,250	436,750	1.327	2023年5月31日	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		545,012	-					
	三井住友信託銀行株式会社		718,417	-					
	オリックス銀行株式会社		491,378	-					
	株式会社三十三銀行	2019年5月31日	449,011	-	0.727	2022年5月31日	(注8)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社東和銀行		237,174	-					
	株式会社伊予銀行		224,505	-					
	野村信託銀行株式会社		224,367	-					
	株式会社福岡銀行		142,304	-					
	株式会社十八親和銀行		134,703	-					
	株式会社三井住友銀行	2019年5月31日	545,012	539,117	0.877	2023年5月31日	(注8)	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		718,417	710,647					
	オリックス銀行株式会社		491,378	486,064					
	株式会社三十三銀行		449,011	444,154					
	株式会社東和銀行		237,174	234,609					
	株式会社伊予銀行		224,505	222,077					
	野村信託銀行株式会社		224,367	221,940					
	株式会社福岡銀行		142,304	140,765					
	株式会社十八親和銀行		134,703	133,246					
	小計		6,776,000	3,569,375					
合計		14,457,600	14,271,950						

- (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2021年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、12,710千円を各個別貸付人毎にそれぞれ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注3) 使途は、借入金の返済資金です。
(注4) 2021年7月末日に18,750千円を返済し、残額を元本返済日に返済します。
(注5) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ返済し、残額を元本返済日に返済します。
(注6) 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7) 初回を2018年1月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、19,365千円を各個別貸付人の個別貸付人の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注8) 初回を2019年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、17,125千円を各個別貸付人毎にそれぞれ返済し、残額を最終の元本返済日に返済します。
(注9) 初回を2020年7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毎にそれぞれ返済し、残額を最終の元本返済日に返済しました。
(注10) 残額を元本返済日に返済しました。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

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)
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	994,027
株式会社レオマユニティー	348,709
大江戸温泉物語株式会社	275
合計	1,343,011

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	15,000	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	13,000	86.7%
		株式会社レオマユニティー	2,000	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。

(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**
該当事項はありません。

(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) (2020年11月30日)	当 期 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,245,992	2,356,485
前払費用	140,140	101,517
その他	6,546	6,866
流動資産合計	2,392,678	2,464,869
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,667,147	26,761,904
減価償却累計額	△3,239,601	△3,686,238
建物 (純額)	23,427,545	23,075,666
構築物	10,979	10,979
減価償却累計額	△1,616	△1,986
構築物 (純額)	9,362	8,992
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△97	△115
機械及び装置 (純額)	502	484
工具、器具及び備品	5,772	9,972
減価償却累計額	△1,402	△2,042
工具、器具及び備品 (純額)	4,370	7,930
土地	11,208,770	11,208,770
有形固定資産合計	34,650,550	34,301,844
無形固定資産		
借地権	305,228	303,751
ソフトウェア	1,347	544
無形固定資産合計	306,575	304,296
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	15
長期前払費用	68,483	41,499
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	78,589	51,605
固定資産合計	35,035,715	34,657,746
資産合計	37,428,394	37,122,615

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年11月30日)	当 期 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	118,701	8,045
短期借入金	1,487,480	5,193,060
1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	5,509,515
未払金	82,190	83,234
未払費用	8,190	7,482
未払法人税等	940	932
未払消費税等	34,980	34,830
前受金	246,412	247,064
その他	7,260	6,973
流動負債合計	8,180,276	11,091,139
固定負債		
長期借入金	6,776,000	3,569,375
預り敷金及び保証金	1,230,692	1,230,692
資産除去債務	138,691	139,096
固定負債合計	8,145,384	4,939,164
負債合計	16,325,661	16,030,303
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	20,653,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1	△17,116
出資総額控除額合計	△17,116	△20,175
出資総額 (純額)	20,635,907	20,632,847
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	466,826	459,464
剰余金合計	466,826	459,464
投資主資本合計	21,102,733	21,092,312
純資産合計	※2	21,102,733
負債純資産合計	37,428,394	37,122,615

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日		自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,342,970	※1	1,348,319
不動産等売却益	※2	15,785	※2	-
営業収益合計		1,358,755		1,348,319
営業費用				
賃貸事業費用	※1、※3	574,661	※1、※3	577,073
資産運用報酬		122,870		119,720
資産保管手数料		1,720		1,676
一般事務委託手数料		17,258		17,032
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用	※3	44,313	※3	35,716
営業費用合計		764,424		754,817
営業利益		594,331		593,501
営業外収益				
受取利息		10		11
未払分配金戻入		1,212		637
営業外収益合計		1,222		648
営業外費用				
支払利息		54,683		50,927
融資関連費用		73,230		82,956
営業外費用合計		127,914		133,884
経常利益		467,639		460,266
税引前当期純利益		467,639		460,266
法人税、住民税及び事業税		942		934
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		942		935
当期純利益		466,697		459,331
前期繰越利益		128		133
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		466,826		459,464

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

前期 (ご参考) (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)			
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	20,653,023	△14,292	△14,292	20,638,731	545,192	545,192	21,183,923	21,183,923
当期変動額								
剰余金の配当					△545,063	△545,063	△545,063	△545,063
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					466,697	466,697	466,697	466,697
当期変動額合計	-	△2,824	△2,824	△2,824	△78,366	△78,366	△81,190	△81,190
当期末残高	※1 20,653,023	△17,116	△17,116	20,635,907	466,826	466,826	21,102,733	21,102,733

(単位：千円)

当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)			
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	20,653,023	△17,116	△17,116	20,635,907	466,826	466,826	21,102,733	21,102,733
当期変動額								
剰余金の配当					△466,693	△466,693	△466,693	△466,693
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△3,059	△3,059	△3,059			△3,059	△3,059
当期純利益					459,331	459,331	459,331	459,331
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	△7,361	△7,361	△10,421	△10,421
当期末残高	※1 20,653,023	△20,175	△20,175	20,632,847	459,464	459,464	21,092,312	21,092,312

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021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 構築物 10~20年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6~10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア (自社利用分) 社内における利用可能期間5年 借地権 50年 (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 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6~10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 借地権 50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	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
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	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

【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) (2020年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	307,072	14,292	2,824	-	17,116	-

(注) 当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。なお、当期に取得した借地権から生じる一時差異等の金額147,672千円が当初発生額に含まれていますが、当該金額を基礎とした引当額の計上は翌期以降に行うため、当期引当額には含まれていません。

2. 戻入の具体的な方法

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

当期 (2021年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	306,772	17,116	3,059	-	20,175	-

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

2. 戻入の具体的な方法

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

※2 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) (2020年11月30日)	当 期 (2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,335,242	1,342,727
その他賃貸事業収入	7,728	5,591
不動産賃貸事業収益合計	1,342,970	1,348,319
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	15,000	15,000
損害保険料	7,534	7,894
減価償却費	444,170	449,227
公租公課	98,966	96,306
その他費用	8,989	8,644
不動産賃貸事業費用合計	574,661	577,073
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	768,308	771,246

※2 不動産等売却益の内訳

	前期 (ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
	(単位：千円)	
大江戸温泉物語 レオマリゾート (土地の一部)		
不動産等売却収入	806,212	-
不動産等売却原価	779,417	
その他売却費用	11,010	
不動産等売却益	15,785	

※3 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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	443,924	447,750
無形固定資産	246	1,476
その他営業費用		
無形固定資産	802	802

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021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	235,347口	235,347口

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (ご参考) (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	15
資産除去債務	43,632	43,759
借地権償却	77	542
繰延税金資産小計	43,726	44,317
評価性引当額	△6,619	△8,009
繰延税金資産合計	37,106	36,308
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△37,090	△36,292
繰延税金負債合計	△37,090	△36,292
繰延税金資産の純額	16	15

(単位：千円)

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

	前期 (ご参考) (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.60	△31.69
評価性引当額の増減	0.21	0.30
その他	0.13	0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20	0.20

(単位：%)

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,245,992	2,245,992	—
資産合計	2,245,992	2,245,992	—
(2) 短期借入金	1,487,480	1,487,480	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	6,194,120	—
(4) 長期借入金	6,776,000	6,776,000	—
負債合計	14,457,600	14,457,600	—

(単位：千円)

(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	1,230,692

(注3) 金銭債権の決算日 (2020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	2,245,992

(注4) 借入金の決算日 (2020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	1,487,480	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,246,375	3,529,625	—	—	—
合計	7,681,600	3,246,375	3,529,625	—	—	—

当期 (自 2020年12月1日 至 2021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が、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,356,485	2,356,485	-
資産合計	2,356,485	2,356,485	-
(2) 短期借入金	5,193,060	5,193,060	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,509,515	5,509,515	-
(4) 長期借入金	3,569,375	3,569,375	-
負債合計	14,271,950	14,271,950	-

(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	1,230,692

(注3) 金銭債権の決算日(2021年5月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,356,485

(注4) 借入金の決算日(2021年5月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,193,060	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,509,515	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,569,375	-	-	-	-
合計	10,702,575	3,569,375	-	-	-	-

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(2020年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	138,288
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	403
期末残高	138,691

当期(2021年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	138,691
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	404
期末残高	139,096

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2020年6月1日至2020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	
35,855,753	△899,974	34,955,779	40,239,000

(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」の借地権の取得(147,672千円)及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他13物件の資本的支出(合計175,941千円)によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」(土地の一部)の譲渡(779,417千円)及び減価償却(合計444,170千円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2020年11月期(第9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2020年12月1日至2021年5月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
34,955,779	△350,183	34,605,595	40,209,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他12物件の資本的支出(合計99,281千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計449,227千円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2021年5月期(第10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 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所 有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語 株式会社	旅館・ホテル の経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
						前受金	45
利害関係人等	株式会社レオマ ユニティ	遊園地及び 温泉旅館・ホ テルの運営	-	不動産の賃借等	89	差入敷金及び保証金	89
						前払費用	15
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾ ーツ株式会社	旅館・ホテル の経営	-	不動産の賃貸等	986,315	預り敷金及び保証金	915,243
						前受金	63,921
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	374
						前受金	315,243
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾ ーツ株式会社	旅館・ホテル の経営	-	不動産の賃貸等	986,315	前受金	63,921
						前払費用	15
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	19,430	1年内返済予定の長期借入金	397,188
						長期借入金	1,436,835
				支払利息	6,661	未払利息	1,172
				一般事務委託手数料	12,232	未払金	1,471

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所 有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	大江戸温泉物語 株式会社	旅館・ホテル の経営	3.9	不動産の賃貸等	275	預り敷金及び保証金	275
						前受金	45
利害関係人等	株式会社レオマ ユニティ	遊園地及び 温泉旅館・ホ テルの運営	-	不動産の賃借等	89	差入敷金及び保証金	89
						前払費用	15
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾ ーツ株式会社	旅館・ホテル の経営	-	不動産の賃貸等	994,027	預り敷金及び保証金	915,173
						前受金	183,097
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	不動産管理委託報酬等	2,000	前払費用	374
						前受金	315,243
利害関係人等	大江戸温泉物語 ホテルズ&リゾ ーツ株式会社	旅館・ホテル の経営	-	不動産の賃借等	89	前受金	63,921
						前払費用	15
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	借入金の借入	362,218	短期借入金	362,218
						1年内返済予定の長期借入金	741,726
				借入金の返済	381,648	長期借入金	710,647
				支払利息	6,630	未払利息	1,018
				融資手数料の支払い	724	-	-
				一般事務委託手数料	11,876	未払金	1,478

(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
1口当たり純資産額	89,666円	89,622円
1口当たり当期純利益	1,983円	1,951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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
当期純利益 (千円)	466,697	459,331
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)	466,697	459,331
期中平均投資口数 (口)	235,347	235,347

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

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に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等6物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	3,059

2. 戻入の具体的な方法

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

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

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等6物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	4,236

2. 戻入の具体的な方法

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

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

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	(単位：円)	
	前期 (ご参考) 自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日
I 当期末処分利益	466,826,453	459,464,668
II 利益超過分配金加算額	3,059,511	4,236,246
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	4,236,246
III 分配金の額	469,752,612	463,633,590
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,996)	(1,970)
うち利益分配金	466,693,101	459,397,344
(うち1口当たり利益分配金)	(1,983)	(1,952)
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	4,236,246
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(13)	(18)
IV 次期繰越利益	133,352	67,324
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,996円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,983円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,970円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,952円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を4,236,246円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を18円としました。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年7月30日

大江戸温泉リート投資法人

役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

鶴田 栄夫

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

山口 健志

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大江戸温泉リート投資法人の2020年12月1日から2021年5月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。) について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021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	467,639	460,266
減価償却費	444,973	450,030
融資関連費用	73,230	82,956
受取利息	△10	△11
支払利息	54,683	50,927
営業未払金の増減額 (△は減少)	44,552	△44,552
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,533	△150
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,371	△1,020
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,125	1,125
未払金の増減額 (△は減少)	△7,061	1,044
前受金の増減額 (△は減少)	△14,902	652
有形固定資産の売却による減少額	779,417	—
その他	1,573	35
小計	1,815,315	1,001,303
利息の受取額	10	11
利息の支払額	△54,822	△51,635
法人税等の支払額	△937	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,759,566	948,736
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	△152,348	△165,385
無形固定資産の取得による支出	△147,672	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△13	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△300,034	△165,385
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,472,605	3,713,545
短期借入金の返済による支出	—	△25,420
長期借入金の返済による支出	△2,348,880	△3,891,230
分配金の支払額	△547,887	△469,752
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,424,162	△672,857
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	35,369	110,493
現金及び現金同等物の期首残高	885,397	920,767
現金及び現金同等物の期末残高	※1 920,767	※1 1,031,260

[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 2020年 6月 1日 至 2020年 11月 30日	当期 自 2020年 12月 1日 至 2021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)

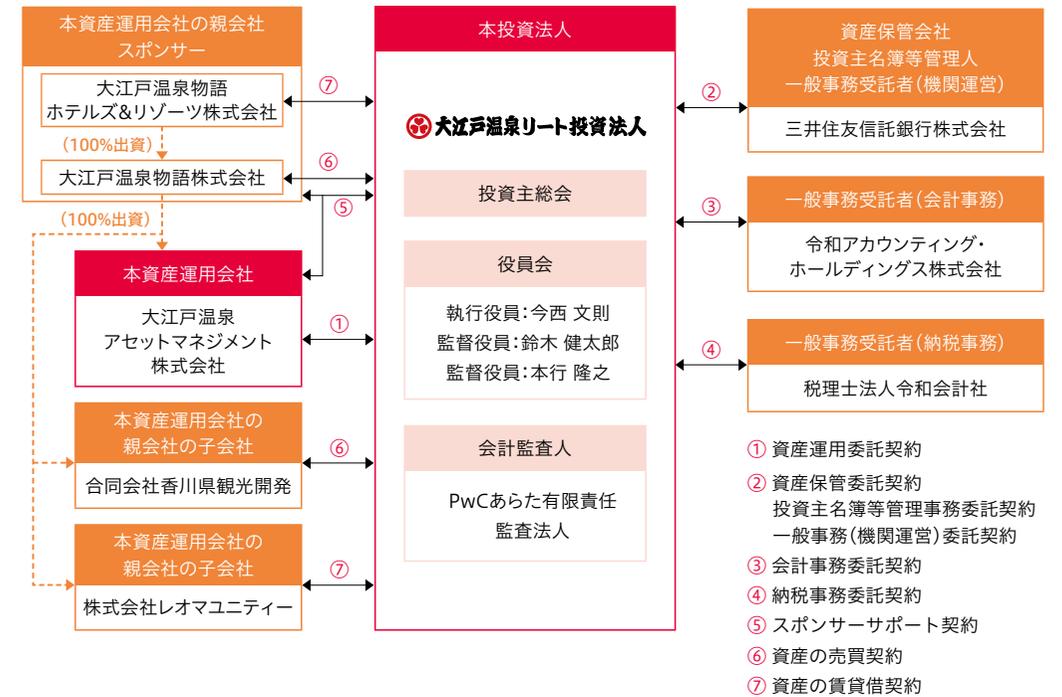
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2020年 6月 1日 至 2020年 11月 30日	当期 自 2020年 12月 1日 至 2021年 5月 31日
現金及び預金	2,245,992	2,356,485
使途制限付預金(注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	920,767	1,031,260

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

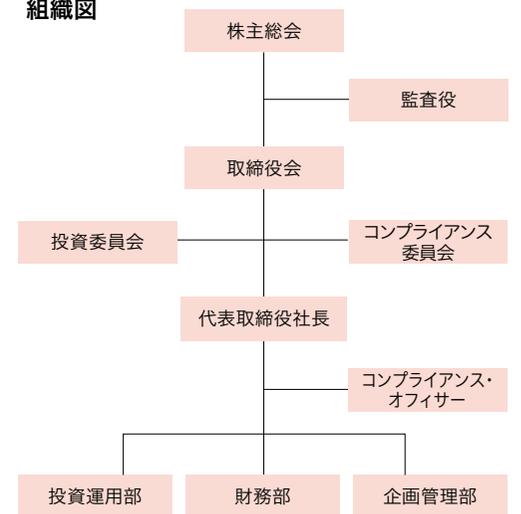
投資法人の仕組み



資産運用会社について

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

組織図



投資主インフォメーション

スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

住所等の変更手続きについて

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

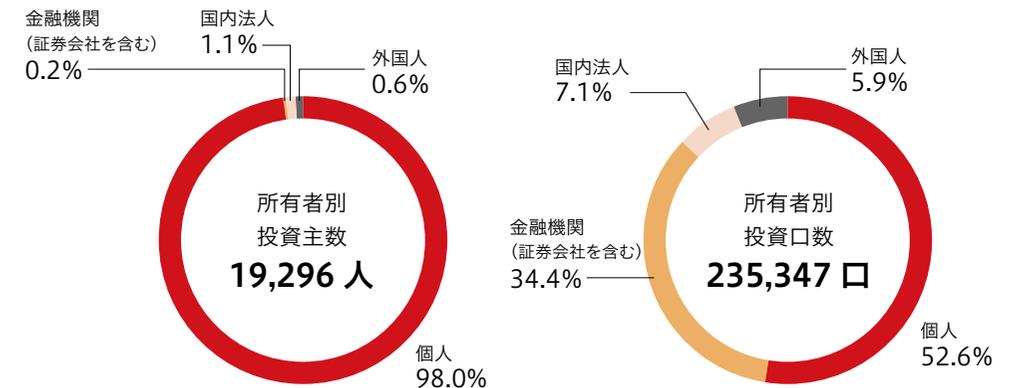
分配金の除斥期間経過後の取り扱いについて

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

したがって、本投資法人の第4期(2018年5月期)の分配金につきましては、支払開始日である2018年8月15日から満3年を経過する2021年8月16日(期間の末日である2021年8月15日が投資主名簿等管理人の休業日に当たるため、その翌営業日の2021年8月16日までとなります。)に除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社の営業時間内となり、同社の休業日にはお受け取り手続きができませんので、お早めにお手続きいただきますようお願いいたします。

また、第5期(2018年11月期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたしますのでご注意ください。

投資主構成 (2021年5月31日現在)



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

投資口価格の推移 (終値ベース)



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

スタッフが解説!

大江戸施設めぐり vol.9

施設概要はP.15を
ご覧ください!

大江戸温泉物語 東山グランドホテル



スタッフが施設の
とっておきの魅力を
ご紹介します。

大江戸温泉物語 東山グランドホテル
宿泊部主任
大沼 宏樹

過去の施設めぐりの
連載記事は
こちらから
ご覧いただけます。



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



豊かな自然に包まれる 癒やしの絶景風呂

福島県会津若松市の奥座敷、東山温泉は、開湯約1300年の歴史ある温泉郷です。美肌の湯としても知られ、サラサラの泉質のお湯がお肌をすべすべにしてくれます。当館の最上階にある展望大浴場では、その名湯東山のお湯を贅沢に、大浴場と露天風呂でお楽しみいただけます。特に大浴場は、開放感のある大きな窓が特長で、まるで温泉に入りながら森林浴をしているかのよう。昼は四季折々の大パノラマ、夜は満天の星空を望むことができます。春の桜、夏の新緑、秋の紅葉、冬は雪景色と、季節ごとに移りゆく木々の魅力に、何度でも癒やされます。



客室露天風呂で 心ゆくまで名湯を独り占め

当館には源泉かけ流しの露天風呂付の客室もございますので、小さなお子様がいっても安心!好きな時間に自由きままにお風呂に入れるので、おこもりにもおすすめです。東山の自然に囲まれたプライベートな空間で、安心して湯浴みを楽しめます。



季節を感じるメニューでおもてなし

会津ならではの郷土料理や地酒をはじめ、和洋中まで幅広くご用意。特に季節のメニューは、料理長のこだわりです!旬の食材や福島のおいしい食材を活かした多彩なメニューが、一年を通して皆様をおもてなしします。



贅沢を叶えるオールインクルーシブ

オールインクルーシブとは、宿泊料金にお食事やドリンクなどの料金がすべて含まれているサービスです。当館のインクルーシブサービスでは、ウェルカムドリンク、夕食時の飲み放題、湯上り生ビール、マッサージチェアなどが滞在中に無料でご利用いただけます。チェックインからチェックアウトまで、思う存分お楽しみください。

(2021年5月31日現在)

column

施設を支えるスタッフ

～お客様の期待に応える施設を目指して～

運営面では、お客様からの声をしっかり伺った上で、客観的に分析し、継続的な改善行動につなげることを重視しています。お客様からのアンケート内容にはすべて目を通し、ご指摘いただいた点は設備面や接客サービスなどに反映しています。例えば、アメニティの種類や接客時における振る舞いの仕方など、小さなことでも積み重ねていくことが心地良い施設づくりにつながると考えています。昨今はコロナ禍で厳しい状況もありますが、スタッフと話し合いながら、

自分たちで改善できることを見つけ、実行することに注力しています。コロナ禍を乗り越えた先では、ハード面の投資にも積極的にチャレンジし、お客様が施設の中でさらに楽しんでいただけるような取り組みを推進していきたいです。

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

支配人 小野 正義

2015年に入社後、複数の施設で副支配人などを経験し、2019年から同施設の支配人に就任。店舗運営全般のマネジメント業務を担当。



