

平成28年11月期 決算短信 (REIT)

平成29年1月24日

不動産投資信託証券発行者名 大江戸温泉リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3472 U R L <http://oom-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 今西 文則
 資産運用会社名 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 今西 文則
 問合せ先責任者 (役職名) 企画管理部長 (氏名) 伊藤 真也
 TEL 03-6262-5200

有価証券報告書提出予定日 平成29年2月24日 分配金支払開始予定日 平成29年2月15日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期の運用、資産の状況 (平成28年3月29日～平成28年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年11月期	507	-	266	-	67	-	65	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年11月期	974	0.4	0.2	13.2

- (注1) 本投資法人における平成28年11月期の計算期間は平成28年3月29日から平成28年11月30日までの247日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年9月1日から平成28年11月30日までの91日間です。
- (注2) 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。また、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月1日時点を期首とみなして、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3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月1日時点を期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、平成28年11月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含ま ない)	分配金総額 (利益超過分 配金は含ま ない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円		
28年11月期	373	65	3	0	376	66	99.8	0.4

- (注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。
- (注2) 配当性向は、小数第1位未満を切捨てて記載しています。平成28年11月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
- (注3) 純資産配当率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月1日時点を期首とみなして加重平均した1口当たり純資産により、次の方法によって算出しています。
 純資産配当率=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷{(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産)÷2}×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年11月期	30,732	15,818	51.5	89,775

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年11月期	△1,030	△27,306	29,004	668

2. 平成29年5月期（平成28年12月1日～平成29年5月31日）及び平成29年11月期（平成29年6月1日～平成29年11月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
29年5月期	1,018	100.5	546	105.1	442	559.0	441	571.1	2,508	6	2,514
29年11月期	1,021	0.4	513	△6.1	414	△6.4	413	△6.4	2,347	6	2,353

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年5月期）2,507円、1口当たり予想当期純利益（29年11月期）2,348円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 28年11月期 176,200口
- ② 期末自己投資口数 28年11月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点におきまして、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

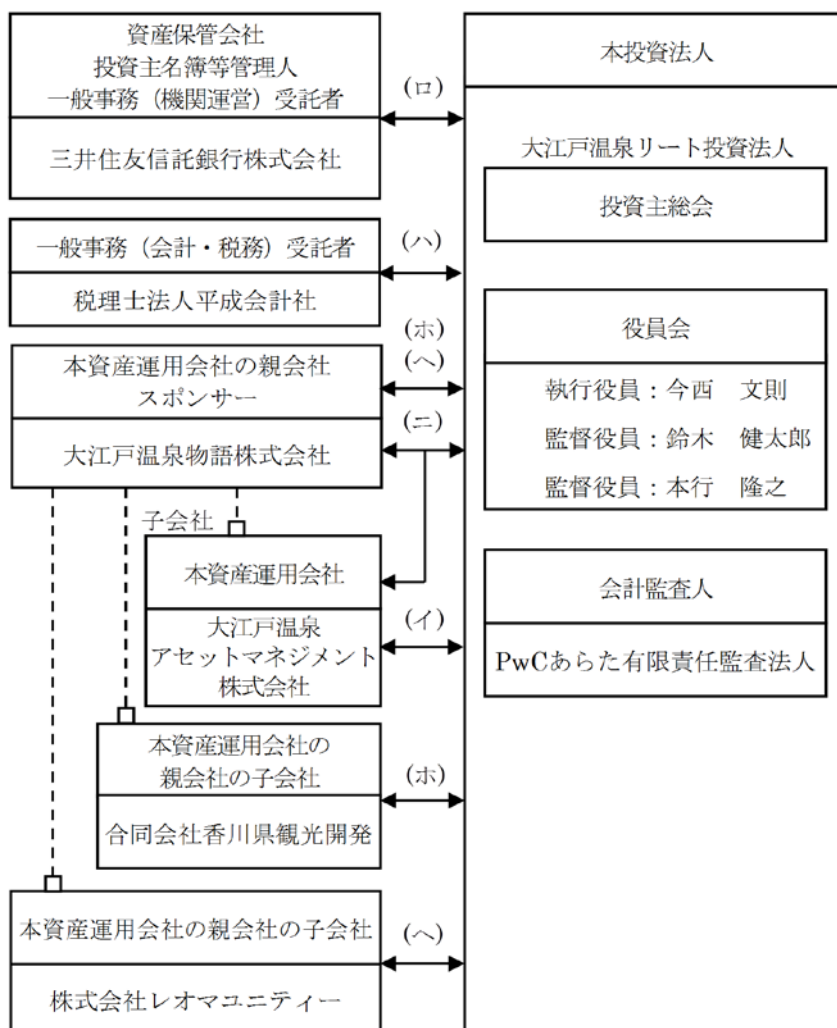
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用上の予想の前提条件については、7ページ「平成29年5月期及び平成29年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成28年7月29日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了したため、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次の通りです。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 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
- (ハ) 会計事務委託契約
- (ニ) スポンサーサポート契約
- (ホ) 資産の売買契約
- (ヘ) 資産の賃貸借契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成28年7月29日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

a. 投資法人の主な推移

大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、大江戸温泉アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人とし、また、大江戸温泉物語株式会社（以下「大江戸温泉物語」といいます。）をスポンサーとして、平成28年3月29日に設立され（出資額200百万円、発行口数2,000口）、平成28年5月13日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第119号）。

その後、平成28年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行（174,200口）を行い、平成28年8月31日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード：3472）。

これらにより、当期末（平成28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。

また、当期（平成28年11月期）においては、温泉・温浴関連施設（注1）9物件（取得価格（注2）の合計26,844百万円）を取得しました。

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

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

b. 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済においては、中国における景気の減速に関する懸念を含む新興国経済の先行き不透明感や、英国のEU離脱決定後の不安定な環境が続いたことで、東証REIT指数はやや弱含んだものの、11月の米国大統領選挙でのトランプ氏勝利が確定した後は、米国の長期金利の上昇や、対ドルでの円安の動きの中、日経平均は上昇基調が強まる流れに転じ、J-REIT市場も直近では比較的堅調に推移しています。

環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、平成22年度以降、宿泊施設数において若干の減少が見られるものの、年度延べ宿泊利用人数については安定的に推移しており、温泉に対する需要が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、公募による新投資口発行による手取金及び借入金により、平成28年9月1日に温泉・温浴関連施設9物件（取得価格の合計26,844百万円）を取得し、運用を開始いたしました。当該施設の当期末現在における稼働率（注1）は100%であり、運用開始後の当期における運営実績は高い客室稼働率（注2）で推移し、全ての保有資産において期中累計が本投資法人の取得前の前年同期間の実績を上回るRevPAR（注3）と売上高を維持しております。なお、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、上場に際して取得した前回鑑定比での鑑定キャップレートの低下及び減価償却による帳簿価格低下等の結果として、含み益は780百万円となりました。

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

（注2）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

（注3）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－貸借対照表計上額の合計（建物付属設備及び借地権を含みます）

c. 資金調達の詳細

本投資法人は、平成28年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行（174,200口）を実施し、平成28年8月31日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。これにより平成28年11月30日時点での出資総額は15,752百万円、発行済投資口の総口数は176,200口となりました。

また特定資産の取得及び関連諸費用に充当するため、平成28年9月1日付で13,580百万円の借入を行い、一部約定弁済（55百万円）を行った結果、平成28年11月30日時点での借入金残高は13,524百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は44.0%となりました。

d. 業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益507百万円、営業利益266百万円、経常利益67百万円、当期純利益65百万円となりました。

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373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528,600円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を3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、376円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金3円）としました。

②次期の見通し

a. 次期の運用環境

次期以降の我が国の経済については、昨年秋以来の円高の是正や原油価格の安定、日銀による金融緩和政策の継続もあって、当面の国内景気においては緩やかな回復傾向が続くものと期待されますが、一方海外においては依然未知数の部分が大きい米国のトランプ新大統領の政策、成長率鈍化が懸念される中国経済等、不透明感が続く予想され、個人消費の動向についても今後の経済政策の動きが注目される展開となっています。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 外部成長戦略

このような環境の中にあつて、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、また高齢化社会の進展だけでなく、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。

一方で、後継者問題や老朽化による競争力低下、改正耐震改修促進法に基づく耐震結果公表等の様々な理由から、廃業に踏み切る旅館や、ホテルの売却ケースが増えてきており、大江戸温泉物語グループへの持込み案件数の増加も見込まれています。

大江戸温泉物語グループの平成28年度の施設取得実績としては、平成28年5月に宮城県鳴子温泉に2施設、同年8月に長崎県長崎市の観光エリアと大分県別府温泉に各1施設、同年9月には静岡県熱海温泉に1施設と、合計5施設の温泉・温浴関連施設を取得しており、これらの温泉・温浴関連施設は、リノベーション等により再生されることにより、本投資法人の取得基準を充足することが期待されます（注）。

また、平成28年7月29日付で大江戸温泉物語株式会社との間で締結したスポンサーサポート契約を活用し、大江戸温泉物語グループが従来から保有運営する温泉・温浴関連施設に加えて、上記のような新規取得施設を中心に、継続的に取得する方針です。さらに、本投資法人は、本資産運用会社独自の取得チャネルにより、高収益・安定稼働が見込まれる、大江戸温泉物語グループ以外の第三者が保有する施設の取得も検討する予定です。これにより、多様な温泉・温浴関連施設等の取得による資産クラスとしての流動性の向上を図ることができると本投資法人は考えています。

（注）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

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分に GOP に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額と同額の第二賃料を加えた賃料体系を採用しています（注）。これにより、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期には GOP に連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することが可能となります。なお、変動賃料は平成 29 年 5 月期より発生し、平成 29 年 5 月期の変動賃料は各施設に係る各賃貸借契約に定められた固定額となりますが、平成 29 年 11 月期以降については、保有施設の業績によって本投資法人が受領する変動賃料の額が減額し、又は一切発生しない可能性があります。（注：GOP 及び変動賃料については、7 ページ「平成 29 年 5 月期及び平成 29 年 11 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください）

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

（注）各保有資産に係る賃貸借契約においては、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。

(c)財務戦略

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

③決算後に生じた事実

該当事項はありません。

平成29年5月期及び平成29年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年5月期（第2期）（平成28年12月1日～平成29年5月31日）（182日） 平成29年11月期（第3期）（平成29年6月1日～平成29年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人が保有する9物件について、平成29年11月期末までの間に変動（新規物件の取得または保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得、または保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約を前提として、それぞれ市場動向等を勘案し算出しており、またテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 賃料については、以下の前提で算定しています。 <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> <p>固定賃料：月額62,456,896円（但し、平成28年11月までは月額67,479,294円） 変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額5,181,730円とし、6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 直近1年間における修正後GOP（注1）×5.0%（年額。月額はその12分の1） 修正後GOPの64.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、別途、当該定期借地契約に基づく土地賃料を月額89,100円受領しています。</p> <p>[大江戸温泉物語 伊勢志摩]</p> <p>固定賃料：月額18,009,399円（但し、平成28年11月までは月額18,948,490円） 変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額962,993円とし、6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 直近1年間における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1） 修正後GOPの77.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>[伊東ホテルニュー岡部]</p> <p>固定賃料：月額12,296,799円（但し、平成28年11月までは月額13,644,591円） 変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額1,471,251円とし、6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 直近1年間における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1） 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>[大江戸温泉物語 あたみ]</p> <p>固定賃料：月額15,619,380円（但し、平成28年11月までは月額16,432,681円） 変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額939,716円とし、6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 直近1年間における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1） 修正後GOPの74.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 <p>[大江戸温泉物語 土肥マリンホテル]</p> <p>固定賃料：月額9,098,235円（但し、平成28年11月までは月額10,090,632円） 変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額1,016,579円とし、6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1） 修正後GOPの72.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 あわら]

固定賃料：月額10,963,033円（但し、平成28年11月までは月額11,531,263円）
変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額608,360円とし、
6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×3.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 かもしか荘]

固定賃料：月額5,953,916円（但し、平成28年11月までは月額6,596,944円）
変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額655,836円とし、
6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×6.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 伊香保]

固定賃料：月額6,126,558円（但し、平成28年11月までは月額6,788,768円）
変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額708,097円とし、
6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの67.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 君津の森]

固定賃料：月額4,098,412円（但し、平成28年11月までは月額4,535,272円）
変動賃料：平成28年11月までは0円、平成28年12月以降、月額436,860円とし、
6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

平成 29 年 5 月期（第 2 期）

（百万円）

物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	合計 (注7)
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)		
大江戸温泉物語 レオマリゾート	375 (注6)	31	34	440
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	5	3	117
伊東ホテルニュー岡部	73	8	9	91
大江戸温泉物語 あたみ	93	5	4	103
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	62
大江戸温泉物語 あわら	65	3	9	78
大江戸温泉物語 かもしか荘	35	3	5	45
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	45
大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	32
合計(注7)	868	71	77	1,018

	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)				(百万円)
	物件名称	第一賃料(注 2)		第二賃料 (注 5)	合計 (注 7)
		固定賃料 (注 3)	変動賃料 (注 4)		
	大江戸温泉物語 レオマリゾート	375 (注 6)	29	34	439
	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	6	3	118
	伊東ホテルニュー岡部	73	9	9	92
	大江戸温泉物語 あたみ	93	7	4	105
	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	62
	大江戸温泉物語 あわら	65	4	9	79
	大江戸温泉物語 かもしか荘	35	4	5	45
	大江戸温泉物語 伊香保	36	5	4	45
	大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	32
	合計 (注 7)	868	75	77	1,021
	<p>(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。「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間(下記(注 4)に定義します。)に係る各施設のGOPから、テナントが負担する不動産関係費用(租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料(下記(注 5)に定義します。)相当額を除きます。)を控除した額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注 2) 「第一賃料」とは、固定賃料及び変動賃料の合計額とします。以下同じです。</p> <p>(注 3) 「固定賃料」とは、各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額です。以下同じです。</p> <p>(注 4) 第 1 期の変動賃料は生じず、第 2 期の変動賃料は各施設に係る各賃貸借契約に定められた固定額になります。また、第 3 期以降の変動賃料は、各施設に関する直近 1 年間(毎年 12 月からの 6 か月間については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。)(以下、これらの 1 年間を「修正後GOP計算期間」といいます。)における各施設の修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じた額となります(年額。月額はその 12 分の 1)。以下同じです。</p> <p>(注 5) 「第二賃料」とは、本投資法人が所有する各施設につき、本投資法人が負担すべき公租公課及び損害保険料並びにその他費用の合計額(不動産運営費)相当額と同額の賃料をいいます。以下同じです。</p> <p>(注 6) 定期借地契約に基づく土地賃料を固定賃料に含んで記載しています。</p> <p>(注 7) 各物件の各賃料は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の賃料の合計、固定賃料の合計、変動賃料の合計及び第二賃料の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。</p>				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。 ・公租公課については、平成 29 年 5 月期は 34 百万円、平成 29 年 11 月期は 69 百万円を費用として計上しています。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており平成 29 年 5 月期に 265 百万円、平成 29 年 11 月期に 269 百万円を想定しています。 				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として平成 29 年 5 月期に 104 百万円、平成 29 年 11 月期に 98 百万円を見込んでいます。 				

借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年11月30日現在の借入金残高は13,524百万円となっております。 平成29年5月期においては、返済期限が到来する借入金2,177百万円のうち、777百万円については同額の借換えを行い、1,400百万円については、物件取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として返済することを前提としています。また、別途約定により111百万円を返済することを前提としています。 平成29年11月期においては、約定により111百万円を返済することを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における発行済投資口の総口数176,200口を前提としており、平成29年11月30日までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、平成29年5月期及び平成29年11月期の予想期末発行済投資口の総口数176,200口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動または予期せぬ資本的支出の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、平成29年5月期及び平成29年11月期に、それぞれ1口当たり6円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

有価証券届出書（平成28年7月29日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (平成28年11月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,599,405
営業未収入金	326
前払費用	118,600
未収消費税等	1,431,892
繰延税金資産	24
流動資産合計	3,150,250
固定資産	
有形固定資産	
建物	18,079,683
減価償却累計額	△131,368
建物（純額）	17,948,314
土地	9,264,018
有形固定資産合計	27,212,332
無形固定資産	
借地権	157,802
ソフトウェア	6,191
無形固定資産合計	163,993
投資その他の資産	
長期前払費用	196,129
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	206,129
固定資産合計	27,582,456
資産合計	30,732,706

(単位：千円)

当期
(平成28年11月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	1,159
短期借入金	2,177,000
1年内返済予定の長期借入金	223,000
未払金	261,251
未払費用	7,580
未払法人税等	1,321
前受金	183,256
その他	105
流動負債合計	2,854,675
固定負債	
長期借入金	11,124,250
預り敷金及び保証金	868,270
資産除去債務	67,100
固定負債合計	12,059,620
負債合計	14,914,295
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	15,752,576
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	65,834
剰余金合計	65,834
投資主資本合計	15,818,410
純資産合計	※1 15,818,410
負債純資産合計	30,732,706

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期
	自 平成28年 3 月29日
	至 平成28年11月30日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 507,696
営業収益合計	507,696
営業費用	
貸貸事業費用	※1,※2 140,191
資産運用報酬	47,979
資産保管手数料	1,662
一般事務委託手数料	8,323
役員報酬	5,400
その他営業費用	※2 37,600
営業費用合計	241,157
営業利益	266,538
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	24,222
創立費	73,020
投資口交付費	73,828
融資関連費用	28,336
営業外費用合計	199,408
経常利益	67,131
税引前当期純利益	67,131
法人税、住民税及び事業税	1,321
法人税等調整額	△24
法人税等合計	1,296
当期純利益	65,834
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	65,834

(3) 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成28年 3 月 29 日 至 平成28年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	15,752,576	-	-	15,752,576	15,752,576
当期純利益	-	65,834	65,834	65,834	65,834
当期変動額合計	15,752,576	65,834	65,834	15,818,410	15,818,410
当期末残高	※1 15,752,576	65,834	65,834	15,818,410	15,818,410

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	当期 自 平成28年 3 月 29 日 至 平成28年11月30日
I 当期末処分利益	65,834,175
II 利益超過分配金加算額	528,600
うち一時差異等調整引当額	528,600
III 分配金の額	66,251,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(376)
うち利益分配金	65,722,600
(うち1口当たり利益分配金)	(373)
うち一時差異等調整引当額	528,600
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(3)
IV 次期繰越利益	111,575
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、376円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を373円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を528,600円行うこととし、投資口1口当たり一時差異等調整引当額の分配金を3円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 発生時に全額費用として処理しています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、46,087千円です。
4. 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)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。
5. その他財務諸表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。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

当期(自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語 伊勢志摩、あたま、土肥マリンホテル、あわら及び伊香保」の建物に係るアスベストを除去（処理）した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースア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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 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)

当期 (平成28年11月30日)
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)

当期 自 平成28年3月29日 至 平成28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	507,396
その他賃貸事業収入	300
不動産賃貸事業収益合計	507,696
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	4,980
損害保険料	2,474
減価償却費	131,368
その他費用	1,368
不動産賃貸事業費用合計	140,191
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	367,504

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
賃貸事業費用	
有形固定資産	131,368
その他営業費用	
無形固定資産	308

[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

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,200口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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)

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
現金及び預金	1,599,405
使途制限付預金(注)	△930,770
現金及び現金同等物	668,635

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

※2 重要な非資金取引の内容
新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位:千円)

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
重要な資産除去債務の額	67,100

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

(単位:千円)

	当期 (平成28年11月30日)
1年以内	1,807,360
1年超	9,109,197
合計	10,916,557

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

当期 (平成28年11月30日)

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	868,270

(注3) 金銭債権の決算日 (平成28年11月30日) 後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,599,405

(注4) 借入金の決算日 (平成28年11月30日) 後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,177,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	223,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	223,000	6,830,750	3,617,250	11,000	442,250
合計	2,400,000	223,000	6,830,750	3,617,250	11,000	442,250

[有価証券に関する注記]

当期 (平成28年11月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

当期 (平成28年11月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

当期 (平成28年11月30日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[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)

	当期 平成28年11月30日
繰延税金資産 (流動)	
未払事業税損金不算入額	24
繰延税金資産 (流動) 合計	24
繰延税金資産 (流動) の純額	24
繰延税金資産 (固定)	
資産除去債務	21,143
繰延税金資産 (固定) 小計	21,143
評価性引当額	△200
繰延税金資産 (固定) 合計	20,942
繰延税金負債 (固定)	
資産除去債務に対応する有形固定資産	△20,942
繰延税金負債 (固定) 合計	△20,942
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:%)

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

[持分法損益等に関する注記]

当期 (平成28年11月30日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期 (自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
親会社	大江戸温泉 物語株式会社	東京都 中央区	112,600	旅館・ ホテルの 経営	被所有 直接100.0%	なし	親会社	私募設立	200,000	-	-

(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)1口あたり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注3)取引条件は、契約に基づいて決定しています。

(注4)取引時においては、議決権の被所有割合は100.0%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が5.3%となったため、期末日現在においては親会社に該当しなくなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を、期末残高には親会社でなくなった時点の残高を記載しております。

2. 関連会社等

当期 (自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期 (自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
同一の 親会社 をもつ 会社	大江戸温泉 アセットマネ ジメント 株式会社	東京都 中央区	50,000	投資 運用業	-	役員の 兼任 1人	資産運用 会社	設立企画 人報酬の 支払	50,000	-	-

(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)設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3)「1. 親会社及び法人主要投資主等」の(注3)に記載のとおり、大江戸温泉物語株式会社が本投資法人の親会社に該当しなくなったことに伴い、大江戸温泉アセットマネジメント株式会社も関連当事者に該当しなくなっております。そのため、取引金額には関連当事者であった期間の金額を、期末残高には関連当事者でなくなった時点の残高を記載しております。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期 (自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	今西 文則	-	-	本投資法人執行役員兼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	-	本投資法人執行役員兼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	設立企画人報酬の支払	50,000	-	-	
							資産運用会社への資産運用報酬の支払	183,105	未払金	35,137	

(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) 設立企画人報酬及び資産運用報酬の額は、今西文則が第三者（大江戸温泉アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注 3) 資産運用報酬には、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（135,125千円）が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

当期 (平成28年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
期首残高	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	67,026
時の経過による調整額	74
期末残高	67,100

[賃貸等不動産に関する注記]

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	当期 自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日
貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	27,370,134
期末残高	27,370,134
期末時価	28,151,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記32ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ②投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 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3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」等9物件（合計27,488,838千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却（合計131,368千円）によるものです。

(注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年11月期（第1期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当期（自 平成28年 3 月29日 至 平成28年11月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
大江戸温泉物語株式会社	287,787	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	219,909	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
1口当たり純資産額	89,775円
1口当たり当期純利益	974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。

	当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
当期純利益（千円）	65,834
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	65,834
期中平均投資口数（口）	67,589

[重要な後発事象に関する注記]

当期 自 平成28年3月29日 至 平成28年11月30日
該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末（平成28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
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成28年3月29日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
平成28年8月30日	公募増資	15,552,576	15,752,576	174,200	176,200	(注2)

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動については、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	今西 文則	昭和54年4月	株式会社ニチイ (後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社) 管理本部 財務部	—
		平成10年3月	同社 財務企画室長	
		平成13年3月	同社 経営企画室付部長	
		平成13年9月	同社 経営改革本部 経営企画担当部長	
		平成13年10月	阪急電鉄株式会社 グループ経営本部 グループ政策推進室調査役	
		平成14年4月	同社 不動産事業本部 不動産運用部調査役	
		平成16年3月	阪急リート投信株式会社へ出向 取締役投資運用部長	
		平成16年10月	株式会社阪急ファシリティーズへ出向 経営統括室調査役	
		平成17年4月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画部長	
		平成19年2月	同社 リテール本部長	
		平成22年9月	日本リテールファンド投資法人 執行役員	
		平成27年8月	大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT準備室 室長	
		平成27年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社へ転籍 代表取締役社長 (現任)	
		平成28年3月	大江戸温泉リート投資法人 執行役員 (現任)	
監督役員	鈴木 健太郎	平成13年10月	長島・大野・常松法律事務所	—
		平成18年10月	Debevoise & Plimpton LLP	
		平成19年11月	経済産業省経済産業政策局産業組織課	
		平成26年2月	柴田・鈴木・中田法律事務所 (現任)	
		平成26年6月	ダイヤモンド電機株式会社 監査役	
		平成26年8月	丸紅プライベートリート投資法人 監督役員 (現任)	
		平成28年3月	大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任)	
監督役員	本行 隆之	平成10年10月	センチュリー監査法人 (現 有限責任 あずさ監査法人)	—
		平成17年12月	株式会社KPMG FAS	
		平成25年1月	シロウマサイエンス株式会社 取締役 (現任)	
		平成26年6月	のぞみ監査法人 代表社員 (現任)	
		平成26年7月	Hamee株式会社 監査役 (現任)	
		平成26年11月	株式会社Stand by C 取締役	
		平成28年3月	株式会社Stand by C 京都 代表取締役 (現任)	
		平成28年3月	大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任)	
		平成28年6月	株式会社ライトアップ 監査役 (現任)	
		平成28年6月	株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 (現任)	
		平成28年12月	株式会社みらいワークス 監査役 (現任)	

(注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、近藤郁雄を補欠執行役員として選任することが第1回投資主総会で決議されています。なお、近藤郁雄は、本書の提出日現在、本資産運用会社の取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサーです。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

役員の異動については、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	今西 文則 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。		—
取締役	近藤 郁雄	昭和54年4月	株式会社ニチイ (後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社) 人事企画部 主任	—
		昭和59年3月	同社 営業本部営業システム部 課長	
		平成元年3月	同社 営業本部販売企画部 課長	
		平成13年10月	株式会社丸和運輸機関 西日本事業部配属 課長	
		平成14年1月	同社 上場準備室 副室長	
		平成14年10月	同社 法務部 (兼務: 上場準備室) 部長	
		平成19年2月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 コンプライアンス室 コンプライアンス・オフィサー	
		平成26年12月	株式会社スプリング・インベストメント コンプライアンス責任者	
		平成27年11月	チーフ・コンプライアンス・オフィサー 大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT準備室 室長代理	
		平成27年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (現任)	
		平成28年4月	同社へ出向	
取締役	古澤 周一	平成10年4月	株式会社野村総合研究所	—
		平成12年3月	ジェミニ・コンサルティング・ジャパン (現PwCコンサルティング合同会社)	
		平成17年1月	スイスホテル大阪南海株式会社	
		平成18年2月	株式会社パノラマホスピタリティ	
		平成20年1月	同社 セール&マーケティング ディレクター	
		平成22年5月	IHGANAホテルズジャパン合同会社	
		平成24年1月	同社 開発統括部長	
		平成26年1月	同社 フランチャイズ・パフォーマンス・サポート統括部長	
		平成27年7月	大江戸温泉物語株式会社 マーケティング本部長 (現任)	
		平成27年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役 (現任)	
監査役	佐渡 功	平成7年10月	青山監査法人	—
		平成12年4月	中央監査法人と合併し、中央青山監査法人に名称変更	
		平成12年7月	同監査法人 マネジャー	
		平成18年7月	同監査法人 シニアマネジャー	
		平成19年7月	有限責任監査法人トーマツ	
		平成19年8月	同有限責任監査法人 パートナー	
		平成21年10月	株式会社バロックジャパンリミテッド 執行役員CFO	
		平成22年4月	同社 取締役CFO	
		平成27年5月	大江戸温泉物語株式会社 財務本部長	
		平成27年11月	大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 監査役 (現任)	
		平成28年11月	大江戸温泉物語株式会社 経営管理本部長 (現任)	

(注1) 今西文則は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成28年4月12日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成28年11月30日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第1期 平成28年11月30日現在	
			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	香川県	10,627	34.6
		静岡県	7,670	25.0
		三重県	3,675	12.0
		福井県	1,970	6.4
		群馬県	1,324	4.3
		栃木県	1,250	4.1
		千葉県	851	2.8
不動産 小計			27,370	89.1
預金・その他の資産			3,362	10.9
資産総額 計			30,732	100.0
負債総額			14,914	48.5
純資産総額			15,818	51.5

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

本投資法人が平成28年11月30日現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関	担保設定
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,627	10,900	38.7	株式会社立地評価研究所	—
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,675	3,820	13.6	日本ヴァリュアーズ株式会社	—
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,702	2,810	9.9	株式会社立地評価研究所	—
S-4	大江戸温泉物語 あたま	2,997	3,026	3,160	11.2	株式会社立地評価研究所	—
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,941	1,980	7.1	株式会社立地評価研究所	—
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,970	1,980	7.1	株式会社立地評価研究所	—
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,250	1,270	4.6	日本ヴァリュアーズ株式会社	—
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,324	1,370	4.8	株式会社立地評価研究所	—
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	851	861	3.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	—
	合計	26,844	27,370	28,151	100.0	—	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の2つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「温泉・温浴関連施設」は「S」の符号を付しています。以下同じです。

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

(注3) 「貸借対照表計上額」には建物附属設備及び借地権を含みます。

(注4) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、「期末算定価額」には、平成28年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 所在地、面積、規模等

物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定 賃料 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント数 (注8)	客室数 (室) (注9)
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (注10) (注11)	香川県 丸亀市	665,403.01	<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> 平成3年 7月10日 <ニューレオ マワールド> 平成3年 3月30日	<借家契約> 749 <借地契約> 1	<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	1	241
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県 志摩市	9,637.99	9,782.37	本館： 昭和48年 2月13日 北館： 昭和54年 2月28日 南館： 昭和59年 8月16日	216	9,782.37	9,782.37	100.0	1	83
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	10,211.46	平成2年 11月8日	147	10,211.46	10,211.46	100.0	1	73 (注12)
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	2,053.32	8,469.22	昭和34年 2月27日	187	8,469.22	8,469.22	100.0	1	76
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県 伊豆市	2,800.83	6,125.84	昭和49年 10月4日	109	6,125.84	6,125.84	100.0	1	64
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県 あわら 市	13,263.72 (注13)	14,132.27	みやこ亭： 昭和59年 9月23日 南館： 昭和47年 10月5日 東館： 昭和55年 10月25日	131	14,132.27	14,132.27	100.0	1	95
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県 那須塩 原市	7,734.61	5,947.80	平成8年 2月29日	71	5,947.80	5,947.80	100.0	1	60
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県 渋川市	6,805.12	5,177.18	昭和58年 11月1日	73	5,177.18	5,177.18	100.0	1	40
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県 君津市	56,000.38 (注14)	8,660.20	平成8年 3月21日	49	8,660.20	8,660.20	100.0	1	41
合計/平均			766,644.85	132,402.39	—	1,736	132,402.39	132,402.39	100.0	2	773

(注1) 「土地面積」は、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。

(注3) 「建築時期」は、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料（平成28年12月以降の月額賃料）を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の年間固定賃料の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は、テナントの旅館、ホテル、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レジャー施設の修正後GOPに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテル、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レジャー施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。以下同じです。

(注5) 「賃貸可能面積」は、平成28年11月30日現在におけ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6) 「賃貸面積」は、平成28年11月30日現在におけ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書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。

- (注7)「稼働率」は、平成28年11月30日現在の稼働率(賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8)「テナント数」の合計は、各物件で共通するテナントについては名寄せを行い算出しています。
- (注9)「客室数」は、平成28年11月30日現在、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。
- (注10)「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11)「大江戸温泉物語レオマリゾート」については、平成28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。また、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟は、本投資法人の取得後、売主の負担により一部増築工事を行うこととされています。これらの増築工事のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物に係る増築については、延床面積及び賃貸可能面積の算定に影響しますが、当該増築については工事が完了しており、延床面積及び賃貸可能面積には当該増築部分の面積(121.47㎡)を含めた面積を記載しています。なお、本書の日付現在、「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟に係る増築工事は未了です。
- (注12)本物件(相模亭)は、保有資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。駿河亭を含めた本物件の客室数は合計109室です。
- (注13)本投資法人は、当該土地の一部(5,641.90㎡)を第三者から賃借しています。
- (注14)本物件の進入口付近において、本土と公道との間に介在する道路用地を含めた君津市の所有地(面積:1,071.37㎡)につき、君津市から旧所有者に対し売払が行われた後に本投資法人が無償で取得する予定ですが、表中の土地面積には、当該売払の対象地の面積は含まれていません。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円) (注 1)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注 2)
				直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	株式会社 立地評価研究所	10,900 (注 3)	11,000	6.2	10,800	6.0	6.4	814
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,820	3,860	5.6	3,770	5.4	5.8	226
S-3	伊東 ホテルニュー岡部 (注 4)	株式会社 立地評価研究所	2,810	2,870	5.2	2,790	5.0	5.4	165
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	株式会社 立地評価研究所	3,160	3,220	5.2	3,140	5.0	5.4	200
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	株式会社 立地評価研究所	1,980	2,010	5.7	1,970	5.5	5.9	120
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社 立地評価研究所	1,980	2,010	6.0	1,970	5.8	6.2	138
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,270	1,290	5.1	1,250	4.9	5.3	77
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社 立地評価研究所	1,370	1,390	5.4	1,360	5.2	5.6	81
S-9	大江戸温泉物語 君津の森(注5)	日本ヴァリュアーズ 株式会社	861	872	5.2	850	5.0	5.4	52
合計			28,151	28,522	-	27,900	-	-	1,878

(注 1) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所作成の平成28年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注 2) 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定NOIの合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注 3) 「大江戸温泉物語レオマリゾート」のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟は、本投資法人の取得後、売主の負担により一部増築工事を行うこととされており、「ホテルレオマの森」については工事を完了していますが、「ニューレオマワールド」の附属建物の内1棟の増築工事は未了となっています。当該増築部分は、本投資法人の所有となり、鑑定評価額には当該増築が反映された数値を記載しています。

(注 4) 本物件 (相模亭) は、保有資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件 (相模亭) と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中の各数値は本物件 (相模亭) に関する数値のみを記載しています。

(注 5) 本物件の進入口付近において、本土と公道との間に介在する道路用地を含めた君津市の所有地 (面積: 1,071.37㎡) につき、君津市から旧所有者に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

(二) 主要な不動産に関する情報

物件名称	テナントの 総数	年間固定賃料 (百万円)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
大江戸温泉物語 レオマリゾート (注)	1	750	63,896.05	63,896.05	100.0
大江戸温泉物語 伊勢志摩	1	216	9,782.37	9,782.37	100.0
大江戸温泉物語 あたま	1	187	8,469.22	8,469.22	100.0

(注) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、平成28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。また、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟は、本投資法人の取得後、売主の負担により一部増築工事を行うこととされています。これらの増築のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物に係る増築については、延床面積及び賃貸可能面積の算定に影響しますが、当該増築については工事が完了しており、延床面積及び賃貸可能面積には当該増築部分の面積 (121.47㎡) を含めた面積を記載しています。なお、本書の日付現在、「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟に係る増築工事は未了です。

(ホ) 主要なテナントへの賃貸借の状況

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間 満了日	契約更改の 方法	敷金・保証金 (百万円)	年間固定賃料(注1)		賃貸面積	
							(百万円)	比率 (%)	(㎡)	比率 (%)
1	大江戸温泉物語株式会社	旅館及びホテルの運営 温泉利用施設、テーマ パーク及び 演芸場の運営等	大江戸温泉物語 伊勢志摩	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	108	216	12.4	9,782.37	4.8
			伊東 ホテルニュー岡部	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	73	147	8.5	10,211.46	5.0
			大江戸温泉物語 あたま	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	93	187	10.8	8,469.22	4.1
			大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	54	109	6.3	6,125.84	3.0
			大江戸温泉物語 あわら	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	65	131	7.6	14,132.27	6.9
			大江戸温泉物語 かもしか荘	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	35	71	4.1	5,947.80	2.9
			大江戸温泉物語 伊香保	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	36	73	4.2	5,177.18	2.5
			大江戸温泉物語 君津の森	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	24	49	2.8	8,660.20	4.2
2	株式会社 レオマユニ ティー	遊園地、ホ テル、旅館 等観光施設 の経営等	大江戸温泉物語 レオマリゾート (注2)	平成48年 8月31日	該当事項は ありません	374	749	43.2	<ホテルレオ マの森> 23,322.42	11.4
								<ニューレオ マワールド> 40,573.63	19.9	
			大江戸温泉物語 レオマリゾート (注3)	平成78年 8月31日	該当事項は ありません	0	1	0.1	71,790.51	35.2
合計						868	1,736	100.0	204,192.90	100.0

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料 (平成28年12月以降の月額賃料) を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「比率」欄には、ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各施設の年間固定賃料の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の年間固定賃料の合計又は比率の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は、テナントの旅館、ホテル、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レジャー施設の修正後GOPに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテル、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レジャー施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。

変動賃料については、P7「平成29年5月期及び平成29年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

- (注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、平成28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、そのうち当該建物に関する賃貸借契約の内容を記載しています。
- (注3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、平成28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、そのうち当該土地の一部に係る賃貸借契約の内容を記載しています。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。また、動物が当該土地上から完全に撤去されたことを確認できた場合には、契約期間満了前であっても本契約は終了するものとされています。

(へ) ポートフォリオの概況

a. 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円) (注 1)	比率 (%)
温泉・温浴関連施設	9	26,844	100.0
その他用途施設	-	-	-
合計	9	26,844	100.0

b. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注 2)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円)	比率 (%)
10年超	1,736	100.0	1,736	100.0
10年以内	-	-	-	-
合計	1,736	100.0	1,736	100.0

c. 契約形態別

契約形態	年間固定賃料 (百万円) (注 2)	比率 (%)
定期賃貸借契約	1,736	100.0
普通賃貸借契約	-	-
合計	1,736	100.0

(注 1) 「取得価格」には、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されており、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料（平成28年12月以降の月額賃料）を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ト) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する投資不動産等物件はすべて平成 28 年 9 月 1 日に取得しているため、以下の収支状況は平成 28 年 9 月 1 日～平成 28 年 11 月 30 日について記載しています。

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 レオマリゾート	大江戸温泉物語 伊勢志摩	伊 東 ホ テ ル ニュー岡部	大江戸温泉物語 あたま	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
運用日数	91	91	91	91	91
①賃貸事業収入	219,909	59,100	45,490	51,339	31,214
第一賃料	202,705	56,845	40,933	49,298	30,271
固定賃料	202,705 (注2)	56,845	40,933	49,298	30,271
変動賃料	-	-	-	-	-
第二賃料	17,203	1,954	4,557	2,041	942
その他賃貸事業収入	-	300	-	-	-
②賃貸事業費用	2,014	689	759	695	648
管理委託費	996	498	498	498	498
公租公課	-	-	-	-	-
損害保険料	1,018	191	261	186	126
その他費用	-	0	-	11	24
③賃貸NOI (=①-②)	217,895	58,410	44,731	50,643	30,565
④減価償却費	37,944	25,260	12,384	16,035	13,791
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	179,950	33,150	32,346	34,608	16,773

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 あわら	大江戸温泉物語 かもしか荘	大江戸温泉物語 伊香保	大江戸温泉物語 君津の森	全体合計
運用日数	91	91	91	91	91
①賃貸事業収入	39,243	22,670	22,455	16,273	507,696
第一賃料	34,593	19,790	20,366	13,605	468,411
固定賃料	34,593	19,790	20,366	13,605	468,411
変動賃料	-	-	-	-	-
第二賃料	4,649	2,879	2,089	2,667	38,985
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	300
②賃貸事業費用	2,132	628	605	649	8,822
管理委託費	498	498	498	498	4,980
公租公課	-	-	-	-	-
損害保険料	304	130	105	151	2,474
その他費用	1,329	-	2	-	1,368
③賃貸NOI (=①-②)	37,110	22,042	21,850	15,624	498,873
④減価償却費	10,074	6,189	6,283	3,405	131,368
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	27,036	15,852	15,566	12,218	367,504

（注1）金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、当該定期借地契約に基づく土地賃料を月額89,100円受領しています。固定賃料には当該土地賃料を含んで記載しています。

(チ) 個別投資不動産等の運営実績

以下に記載の情報は、賃借人による運営実績を記載しています。

a. 大江戸温泉物語 レオマリゾート

運営実績 (ホテルレオマの森)													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	92.9%	79.5%	87.5%	96.2%	90.5%	84.9%	75.0%	83.6%	99.1%	88.0%	90.0%	94.9%	88.5%
ADR(円)	30,187	29,618	25,985	30,388	27,750	28,302	22,663	32,604	45,904	24,772	26,118	26,834	29,551
PevPAR(円)	28,046	23,545	22,739	29,237	25,117	24,042	17,002	27,266	45,499	21,794	23,500	25,468	26,164
売上高(百万円)	275	227	209	276	232	236	164	268	437	205	235	253	3,016

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
入場者数(人)	68,114	38,716	30,653	46,368	44,363	61,632	21,780	58,895	133,904	30,164	36,081	37,696	608,366
売上高(百万円)	245	153	114	196	182	247	84	235	588	118	139	138	2,440

(注) 「入場者数」とは、当該期間中に「ニューレオマワールド」を利用した延べ人数をいいます。

b. 大江戸温泉物語 伊勢志摩

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	89.8%	89.5%	95.2%	95.4%	82.4%	71.2%	84.6%	92.3%	93.0%	96.6%	97.6%	98.6%	90.5%
ADR(円)	34,438	34,143	30,047	34,374	30,622	32,029	27,810	33,786	47,177	33,253	31,793	31,701	33,551
PevPAR(円)	30,932	30,560	28,611	32,784	25,223	22,805	23,533	31,186	43,877	32,122	31,039	31,255	30,362
売上高(百万円)	91	90	80	97	74	68	71	94	129	100	98	95	1,089

c. 伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	90.5%	86.7%	81.5%	93.0%	85.4%	76.7%	74.5%	90.9%	95.2%	86.4%	88.0%	96.7%	87.2%
ADR(円)	32,196	30,567	27,953	31,544	30,119	31,275	26,013	28,924	42,331	26,672	28,074	27,694	30,455
PevPAR(円)	29,128	26,487	22,788	29,350	25,716	23,981	19,386	26,279	40,289	23,034	24,693	26,771	26,542
売上高(百万円)	116	106	86	119	100	98	79	104	153	90	102	107	1,259

(注) 保有資産ではない駿河亭を含めた運営実績を記載しています。

d. 大江戸温泉物語 あたみ

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	97.7%	90.0%	94.5%	92.5%	97.9%	96.1%	93.2%	95.3%	97.9%	98.1%	96.0%	95.2%	95.4%
ADR(円)	31,190	30,195	27,904	32,949	31,548	32,260	29,163	32,930	46,070	30,031	31,395	31,055	32,355
PevPAR(円)	30,485	27,162	26,364	30,488	30,897	30,986	27,193	31,392	45,112	29,452	30,129	29,570	30,865
売上高(百万円)	76	68	61	83	81	84	72	85	121	78	83	79	972

e. 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	88.2%	88.1%	93.5%	98.3%	80.2%	76.1%	69.1%	84.8%	95.2%	75.8%	76.1%	92.9%	84.9%
ADR(円)	27,338	27,640	25,096	26,211	26,040	27,353	24,871	31,401	42,467	24,977	25,175	23,815	27,923
PevPAR(円)	24,114	24,352	23,460	25,775	20,872	20,804	17,190	26,621	40,433	18,928	19,160	22,116	23,696
売上高(百万円)	54	54	49	58	45	46	38	59	90	41	44	49	628

f. 大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	74.1%	59.7%	74.6%	86.7%	79.2%	78.5%	76.8%	89.8%	99.0%	83.9%	84.6%	93.2%	81.7%
ADR(円)	30,518	31,955	27,562	29,458	28,039	27,808	25,859	29,260	38,287	26,325	28,039	28,600	29,452
PevPAR(円)	22,621	19,075	20,549	25,547	22,205	21,821	19,871	26,290	37,923	22,085	23,716	26,651	24,063
売上高(百万円)	84	71	73	95	78	80	74	98	138	82	91	100	1,066

g. 大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	68.8%	59.9%	62.6%	70.2%	64.2%	74.9%	75.6%	89.4%	98.7%	81.8%	94.5%	96.3%	78.1%
ADR(円)	29,683	29,653	24,986	27,455	27,297	27,554	24,230	25,952	34,708	26,083	27,149	27,044	27,789
PevPAR(円)	20,427	17,776	15,638	19,278	17,515	20,636	18,307	23,203	34,241	21,330	25,661	26,052	21,715
売上高(百万円)	44	38	32	43	37	45	39	50	74	44	57	56	559

h. 大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	94.3%	79.2%	81.4%	95.6%	98.8%	97.9%	95.3%	98.7%	98.5%	98.3%	99.5%	98.4%	94.7%
ADR(円)	28,980	29,570	25,314	28,075	28,108	28,940	26,729	29,324	37,459	28,034	30,016	30,251	29,328
PevPAR(円)	27,321	23,417	20,600	26,852	27,780	28,333	25,482	28,945	36,885	27,566	29,870	29,762	27,774
売上高(百万円)	38	33	27	38	38	40	35	41	52	39	44	42	466

i. 大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	平成 27年	平成28年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	94.0%	85.5%	89.2%	99.0%	94.7%	91.3%	81.6%	95.0%	97.8%	97.2%	96.5%	96.9%	93.3%
ADR(円)	24,662	23,635	22,256	23,208	22,724	24,497	23,025	24,879	31,867	23,753	24,361	24,508	24,518
PevPAR(円)	23,187	20,213	19,841	22,970	21,523	22,377	18,794	23,645	31,165	23,096	23,518	23,751	22,868
売上高(百万円)	45	43	38	46	42	47	36	45	58	44	46	45	536

- (注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのはいずれも平成28年9月1日です。
- (注2) 月次の主要指標については、借借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。
- (注3) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中の販売客室数} \div \text{対象期間中の販売可能客室数} \times 100 (\%)$$
- (注4) 「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値について、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値について、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。
- (注6) 「売上高」とは、借借人が旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいい、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(リ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成28年11月30日現在保有する資産に関し、平成28年11月30日現在計画している第2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
伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	PAC空調機更新	自 平成28年12月 至 平成29年5月	25	-	-
大江戸温泉物語 あたみ	静岡県 熱海市	[外構] 源泉導入配 管ルート変更工事	自 平成28年12月 至 平成29年5月	12	-	-

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28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12百万円です。