

2017年11月期 決算短信 (REIT)

2018年1月22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 <https://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 2018年2月27日 分配金支払開始予定日 2018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. 2017年11月期の運用、資産の状況 (2017年6月1日～2017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	%
2017年11月期	1,032	1.1	519	△5.3	421	△5.6	420	△5.6
2017年5月期	1,021	101.2	547	105.6	446	564.5	445	576.1

	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	%	%	%
2017年11月期	2,384	2.6	1.4	40.8
2017年5月期	2,526	2.8	1.5	43.7

(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	%	%
2017年11月期	2,385	420	7	1	2,392	421	100.0	2.6
2017年5月期	2,526	445	7	1	2,533	446	100.0	2.8

(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位未満を切り捨てて記載しています。

(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
2017年11月期	29,208	16,171	55.4	91,777
2017年5月期	29,440	16,197	55.0	91,925

(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
2017年11月期	689	△153	△557	1,018
2017年5月期	2,273	△47	△1,854	1,039

2. 2018年5月期の運用状況の予想（2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期の運用状況の予想（2018年6月1日～2018年11月30日）

（％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
2018年5月期	1,444	39.9	725	39.7	556	32.1	555	32.1	2,358	12	2,370
2018年11月期	1,451	0.5	703	△3.0	564	1.5	563	1.5	2,395	12	2,407

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2018年5月期）2,358円、（2018年11月期）2,394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）	2017年11月期	176,200口	2017年5月期	176,200口
② 期末自己投資口数	2017年11月期	0口	2017年5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、37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

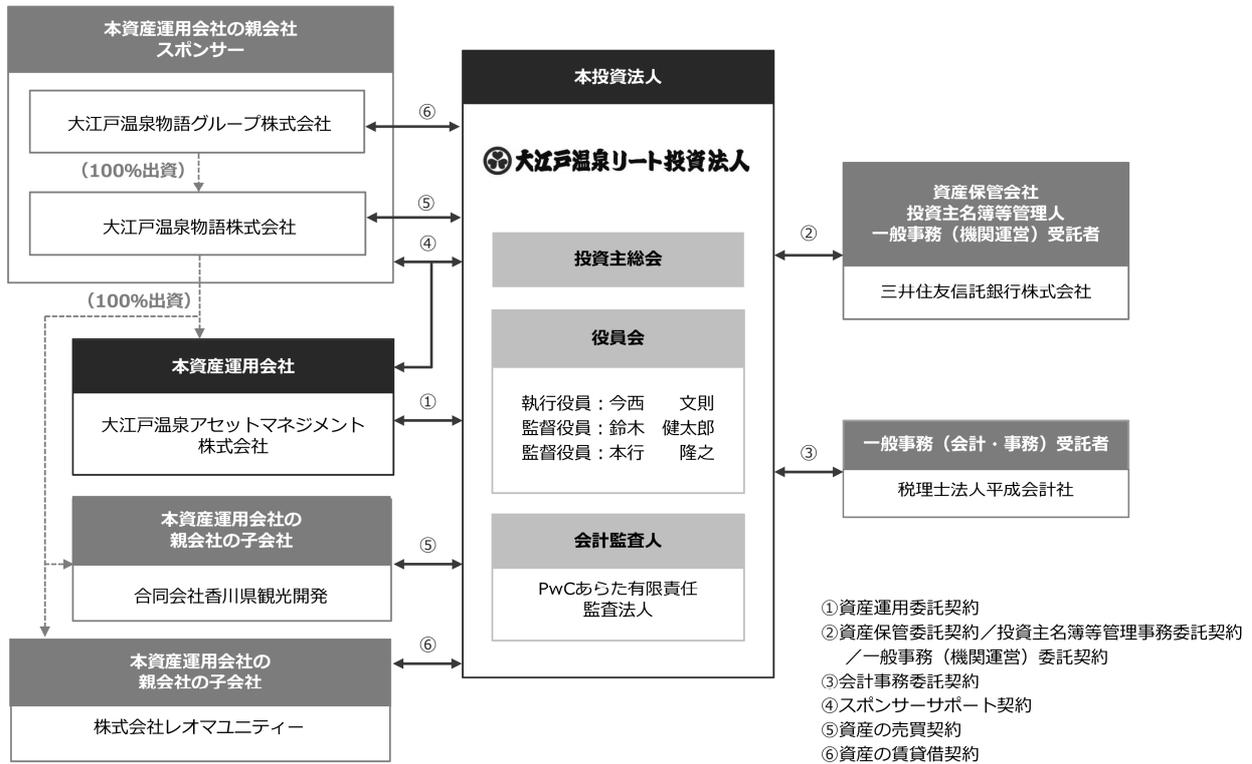
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、13ページ「2018年5月期及び2018年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2017年8月24日提出)における「投資法人の仕組み」から下記のとおり変更しています。

(1) 本投資法人の仕組み図



(注) 大江戸温泉物語株式会社、大江戸温泉物語グループ株式会社、合同会社香川県観光開発及び株式会社レオマユニティは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	大江戸温泉リート 投資法人	規約に基づき、投資主により払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
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	<p>本投資法人との間で2016年4月4日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>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。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、 （イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下、単に「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
資産保管会社 投資主名簿等管理人 一般事務（機関運営）受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2016年4月4日付で資産保管委託契約、投資主名簿等管理事務委託契約及び一般事務（機関運営）委託契約（いずれもその後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、資産の保管に係る事務を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、（イ）投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、（ロ）投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務並びに（ホ）新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務（機関運営）委託契約に基づき、本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の作成、受理及び集計に関する事務を除きます。）を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務(会計・税務)受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で2016年4月4日付で会計事務委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務(会計・税務)受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、会計事務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ)納税に関する事務等を行います。</p>
資産運用会社の親会社 スポンサー 保有資産の一部の売主	大江戸温泉物語株式会社 (注1)	<p>本投資法人、本資産運用会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社との間で、2017年11月1日付でスポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2016年9月1日付で、保有資産のうち8物件(取得価格の合計16,465百万円)を譲渡しています。また、本投資法人との間で2017年11月9日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2017年12月4日付で、保有資産のうち3物件(取得価格の合計7,184百万円)を譲渡しています。</p>
資産運用会社の親会社 スポンサー 保有資産の一部の賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社 (注1)	<p>大江戸温泉物語株式会社の親会社であり、ベインキャピタル・グループ(注2)に属します。</p> <p>本投資法人、本資産運用会社及び大江戸温泉物語株式会社との間で、2017年11月1日付でスポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、大江戸温泉物語株式会社は、本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産の一部を賃借していますが、2017年11月1日付で効力が発生する大江戸温泉物語株式会社と大江戸温泉物語グループ株式会社の吸収分割により、大江戸温泉物語グループ株式会社がかかる契約上の地位を承継しています。さらに、大江戸温泉物語グループ株式会社は、本投資法人との間で2017年11月9日付で締結した賃貸借契約に基づき、2017年12月4日から、保有資産の一部を賃借しています。</p>
資産運用会社の親会社	株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン (注1)	大江戸温泉物語グループ株式会社の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社	株式会社BCJ-30 (注1)	株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパンの親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社	株式会社BCJ-29 (注1)	株式会社BCJ-30の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社の親会社	ベインキャピタル・スプリング・ホンコン・リミテッド (Bain Capital Spring Hong Kong Limited) (注1)	株式会社BCJ-29の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社	ベインキャピタル・スプリング・ケイマン・ホールディングス・エルピー (Bain Capital Spring Cayman Holdings, L.P.) (注1)	ベインキャピタル・スプリング・ホンコン・リミテッド (Bain Capital Spring Hong Kong Limited) の親会社であり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社	ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー (Bain Capital Investors, LLC) (注1)	ベインキャピタル・スプリング・ケイマン・ホールディングス・エルピー (Bain Capital Spring Cayman Holdings, L.P.) のジェネラル・パートナーであり、ベインキャピタル・グループに属します。
資産運用会社の親会社の子会社 保有資産の一部の売主	合同会社香川県観光開発 (注1)	本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2016年9月1日付で、保有資産のうち1物件(取得価格10,379百万円)を譲渡しています。また、本投資法人との間で2017年11月9日付で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して、2017年12月4日付で、保有資産のうち2物件(取得価格の合計2,677百万円)を譲渡しています。
資産運用会社の親会社の子会社 保有資産の一部の賃借人	株式会社レオマユニティー (注1)	本投資法人との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産の一部を賃借しています。

(注1)大江戸温泉物語株式会社、大江戸温泉物語グループ株式会社、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン、株式会社BCJ-30、株式会社BCJ-29、ベインキャピタル・スプリング・ホンコン・リミテッド (Bain Capital Spring Hong Kong Limited)、ベインキャピタル・スプリング・ケイマン・ホールディングス・エルピー (Bain Capital Spring Cayman Holdings, L.P.)、ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー (Bain Capital Investors, LLC)、合同会社香川県観光開発及び株式会社レオマユニティーは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人(以下「特定関係法人」といいます。)に該当します。

(注2)「ベインキャピタル・グループ」とは、ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー (Bain Capital Investors, LLC) 並びにベインキャピタル・プライベートエクイティ・エルピー (Bain Capital Private Equity, LP) が投資助言を行う投資ファンド及び当該投資ファンドの投資先からなるグループをいいます。以下同じです。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2017年8月24日提出)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、投信法に基づき、大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人とし、また、大江戸温泉物語株式会社(以下「大江戸温泉物語」といいます。)をスポンサーとして、2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。

その後、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル(注1)が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」と「大江戸温泉物語グループ(注2)からのサポートを最大限活用した成長戦略」を基本方針に、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しました(銘柄コード:3472)。第1期(2016年11月期)においては、温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得し、当期末(2017年11月30日)現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は176,200口となっています。

(注1)「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力の高いと考えられる事業ノウハウをいいます。

(注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語グループ株式会社(以下「スポンサーグループ親会社」といいます。)及び大江戸温泉物語(以下、スポンサーグループ親会社と併せて「スポンサー」といいます。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する子会社をいい、本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下同じです。

(注3)「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設(温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。)及び温浴施設をその中心的な用途の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。

b. 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、2017年7月から9月期の実質GDP成長率(2次速報)は前期比年率プラス2.5%となり、大手企業を中心に企業収益の改善は継続したものの、実質賃金指数の低迷などにより消費者マインドは厳しい状況で推移いたしました。そうした中において環境省自然環境局「温泉利用状況」によれば、2013年度以降2015年度まで、宿泊施設数において緩やかに減少が続いているものの、年度延宿泊利用人員については継続的に増加しており、温泉に対する需要は安定的に確保されています。

このような環境の中で、本投資法人においては、第1期中に取得した温泉・温浴関連施設9物件(取得価格の合計26,844百万円)の当期末現在における稼働率(注1)は100%であり、また当期における客室稼働率(注2)は保有する9物件の平均で89.6%と高い水準で推移し、保有する9物件のADR(注3)、RevPAR(注4)及び売上高と合わせて期中累計が前年同期の実績をほぼ維持する結果となりました。なお、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注5)については、当期末に取得した鑑定評価額は前期末(2017年5月末)に取得した鑑定評価額に対し横ばいとなったものの、減価償却による帳簿価額低下等の結果として、含み益は174百万円前期末より増加し、1,198百万円となりました。

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

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

(注2)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

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

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

(注5)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

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

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

c. 資金調達の概要

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

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

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,032百万円、営業利益519百万円、経常利益421百万円、当期純利益420百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,385円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上に関する所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。)第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を1,233,400円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を7円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,392円(うち、投資口1口当たりの利益超過分配金7円)としました。

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

ホテルセクターについては、2018年6月の住宅宿泊事業法施行に向け、様々な事業機会を窺う企業が増加しており、既存の宿泊施設業界へ与える影響に注意が必要であるものの、依然増加する訪日外国人旅行者による宿泊需要押し上げ効果と堅調な邦人需要を背景とした宿泊部屋数の供給増が継続しております。

その中で、日本文化に根付いた温泉に対する需要は引き続き安定しており、また高齢化社会における分厚いシニア層やその子供世代であるファミリー層の存在と、加えて政府が進める観光立国政策の進捗に伴うインバウンド増加による温泉需要拡大も期待され、本投資法人の保有施設の業績は引き続き安定した推移が見込まれます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰しますと、後継者問題や老朽化による競争力低下等の様々な理由から、廃業に踏み切る旅館や、ホテルの売却事例が増えてきており、大江戸温泉物語グループへの持込み案件数の増加も見込まれています。

大江戸温泉物語グループの2017年1月から12月までの1年間の温泉・温浴関連施設の取得実績は、2017年4月に岐阜県下呂温泉に1施設、2017年6月に和歌山県串本温泉に1施設(注1)と、合計2施設となっておりますが、持込み案件数は多く今後も活発な取得が見込まれるものと本投資法人は考えています。(注2)

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

(注1) 施設を所有する串本温泉ホテル株式会社の株式を取得しております。

(注2) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

ii. 大江戸温泉物語グループの活性化プロセスとの同期

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

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

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

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

iii. 資産運用会社独自のネットワークの活用

さらに本投資法人は、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する施設を主たる投資対象としつつ、将来的には本資産運用会社独自のネットワークも活用し、「温泉・温浴」を切り口に、利用者となりうるマーケットの規模が大きく、安定稼働が見込まれる、大江戸温泉物語グループ以外が運営する施設及び第三者保有施設への厳選投資も検討する予定です。これにより多様な温泉・温浴関連施設等の取得による資産クラスとしての流動性の向上を図ることができると考えています。

(b) 内部成長戦略

i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分にGOPに連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額と同額の第二賃料を加えた賃料体系を採用し（注）、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することが可能となります。

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

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

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

具体的には、温泉・温浴関連施設への付加価値創造ノウハウのある大江戸温泉物語グループと協働し、増室や露天風呂の拡張等の保有資産のバリューアップ又は保有資産が本来発揮すべき潜在的な収益の追求を図ります。本投資法人は、かかるバリューアップ投資でアップサイドを追求し、追加賃料収入の獲得及びテナント収益の拡大による変動賃料の増加を図ります。

(注1) 「バリューアップ・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。

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

(c) 財務戦略

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

③決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

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

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

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

(b) 第三者割当による新投資口の発行

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

b. 資金の借入れ

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

短期借入金（注1）（トランシェ2-A）

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

長期借入金（注1）（トランシェ2-B）

借入先 : 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注8）
借入金額 : 2,340百万円
利率 : 基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注4）（注6）+0.65%
借入実行日 : 2017年12月4日
利払期日 : 2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）並びに元本返済期日
元本返済期日 : 2020年11月30日（注5）

元本返済方法：2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）に、18,135,000円を各個別貸付人のトランシェ2-Bに係る個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。

担保の有無：無担保・無保証

長期借入金（トランシェ2-C）

借入先：株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注9）

借入金額：2,500百万円

利率：基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注4）（注6）+0.80%

借入実行日：2017年12月4日

利払期日：2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）並びに元本返済期日

元本返済期日：2021年11月30日（注5）

元本返済方法：2018年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（注5）に、19,365,000円を各個別貸付人のトランシェ2-Cに係る個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本返済期日に弁済します。

担保の有無：無担保・無保証

短期借入金（トランシェ2-D）

借入先：株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注10）

借入金額：230百万円

利率：基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）（注3）（注6）+0.35%

借入実行日：2017年12月4日

利払期日：2017年12月末日を初回とし、以降毎月の各末日（注5）及び元本返済期日

元本返済期日：2018年11月30日（注5）

元本返済方法：期限一括返済（注11）

担保の有無：無担保・無保証

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

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

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

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

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

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

(注7) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

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

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

(注10) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。

(注11) 第三者割当による新投資口発行の手取金（233,394,084円）の一部により、2018年1月31日付で全額期限前弁済を行うことを決定しています。

c. 資産の取得

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

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

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

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

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

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

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

2018年5月期及び2018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"> ・2018年5月期(第4期)(2017年12月1日～2018年5月31日)(182日) ・2018年11月期(第5期)(2018年6月1日～2018年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年11月30日現在で本投資法人が保有する9物件に、2017年12月4日付で取得した5物件(大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、大江戸温泉物語 幸雲閣、鬼怒川観光ホテル、大江戸温泉物語 きのさき、大江戸温泉物語 東山グランドホテル(以下「新規取得資産」といいます。))を加えた14物件を前提としています。 ・当該新規取得資産の取得を除き、2018年11月期末までに変動(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 変動賃料：月額5,181,730円とし、2019年6月以降、下記算出方法により算出される金額とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 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) ② 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 変動賃料：2016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"> ① 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) ② 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 変動賃料：2016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"> 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。 <p>[大江戸温泉物語 あたみ]</p> <p>固定賃料：月額15,619,380円 変動賃料：2016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"> ① 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) ② 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 変動賃料：2016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"> 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。

項目	前提条件
営業収益	<p>[大江戸温泉物語 あわら] 固定賃料：月額10,963,033円 変動賃料：2016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。</p> <p>[大江戸温泉物語 かもしか荘] 固定賃料：月額5,953,916円 変動賃料：2016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。</p> <p>[大江戸温泉物語 伊香保] 固定賃料：月額6,126,558円 変動賃料：2016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。</p> <p>[大江戸温泉物語 君津の森] 固定賃料：月額4,098,412円 変動賃料：2016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。</p> <p>[大江戸温泉物語 長崎ホテル清風] 固定賃料：月額9,788,199円（但し、2018年5月までは月額10,286,583円） 変動賃料：2018年5月までは0円、2018年6月以降、月額498,384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×2.2%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの44.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 幸雲閣] 固定賃料：月額7,017,209円（但し、2018年5月までは月額7,772,214円） 変動賃料：2018年5月までは0円、2018年6月以降、月額755,005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×4.5%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの45.3%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[鬼怒川観光ホテル] 固定賃料：月額22,478,074円（但し、2018年5月までは月額23,666,168円） 変動賃料：2018年5月までは0円、2018年6月以降、月額1,188,094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×2.4%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの47.5%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p>

項目	前提条件																																																																																		
営業収益	<p>[大江戸温泉物語 きのさき]</p> <p>固定賃料：月額12,447,999円（但し、2018年5月までは月額13,098,944円） 変動賃料：2018年5月までは0円、2018年6月以降、月額650,945円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <p>① 直近1年間における修正後GOP×2.4%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの47.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>[大江戸温泉物語 東山グランドホテル]</p> <p>固定賃料：月額8,631,767円（但し、2018年5月までは月額9,572,334円） 変動賃料：2018年5月までは0円、2018年6月以降、月額940,567円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。</p> <p>① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1） ② 修正後GOPの45.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>2018年5月期（第4期） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="496 797 1402 1823"> <thead> <tr> <th rowspan="2">物件名称</th> <th colspan="2">第一賃料(注2)</th> <th rowspan="2">第二賃料(注5)</th> <th rowspan="2">合計(注7)</th> </tr> <tr> <th>固定賃料(注3)</th> <th>変動賃料(注4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td>375 (注6)</td> <td>31</td> <td>34</td> <td>440</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>108</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>10</td> <td>9</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>7</td> <td>4</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>4</td> <td>9</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 かもしか荘</td> <td>35</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>24</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 長崎ホテル清風</td> <td>60</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>45</td> <td>-</td> <td>5</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>139</td> <td>-</td> <td>8</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td>77</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td>56 (注6)</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>合計(注7)</td> <td>1,248</td> <td>80</td> <td>115</td> <td>1,444</td> </tr> </tbody> </table>	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	7	3	119	伊東ホテルニュー岡部	73	10	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	6	1	63	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	6	46	大江戸温泉物語 伊香保	36	5	4	46	大江戸温泉物語 君津の森	24	3	5	33	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	60	-	6	67	大江戸温泉物語 幸雲閣	45	-	5	50	鬼怒川観光ホテル	139	-	8	148	大江戸温泉物語 きのさき	77	-	6	83	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	56 (注6)	-	10	67	合計(注7)	1,248	80	115	1,444
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	7	3	119																																																																															
伊東ホテルニュー岡部	73	10	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	6	1	63																																																																															
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	6	46																																																																															
大江戸温泉物語 伊香保	36	5	4	46																																																																															
大江戸温泉物語 君津の森	24	3	5	33																																																																															
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	60	-	6	67																																																																															
大江戸温泉物語 幸雲閣	45	-	5	50																																																																															
鬼怒川観光ホテル	139	-	8	148																																																																															
大江戸温泉物語 きのさき	77	-	6	83																																																																															
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	56 (注6)	-	10	67																																																																															
合計(注7)	1,248	80	115	1,444																																																																															

項目	前提条件				
営業収益	2018年11月期 (第5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	7	3	119
	伊東ホテルニュー岡部	73	10	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	6	1	63
	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	6	46
	大江戸温泉物語 伊香保	36	5	4	46
	大江戸温泉物語 君津の森	24	3	5	33
	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	58	2	6	68
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	5	51
	鬼怒川観光ホテル	134	7	8	150
	大江戸温泉物語 きのさき	74	3	6	84
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	52 (注6)	5	10	68	
合計(注7)	1,230	104	116	1,451	
<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本物件に関する不動産関係費用(租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料(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) 「変動賃料」とは、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。なお、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2019年5月まで31百万円となり、2019年6月以降は上記の算出方法により算出される金額となります。</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租税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>					

項目	前提条件
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。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、新規取得資産に関して、2018年5月期には一部期間分のみが費用計上されます。なお、新規取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は5百万円(28日分に相当)を見込んでいます。また、費用計上額は2018年5月期には86百万円、2018年11月期には102百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約に基づき、原則として賃借人の負担となるため見込んでいません。 ・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2018年5月期に417百万円、2018年11月期に424百万円を想定しています。 ・2018年5月期に投資主総会関連費用として6百万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2018年5月期に137百万円、2018年11月期に138百万円を見込んでいます。 ・2018年5月期の一時的な費用として、2018年11月9日に開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る費用として28百万円を見込んでおり、2018年5月期に一括償却する予定です。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年11月30日現在の借入金残高は11,624百万円となっております。 ・2017年12月に新規取得資産の取得資金等の一部として合計5,650百万円の新規借入れを行い、2018年5月期末に16,857百万円、2018年11月期末に16,091百万円の借入金残高となることを前提としています。 ・2018年11月期においては、2018年11月30日に短期借入金230百万円の返済期限が到来しますが、2018年1月31日付で全額期限前弁済することを前提としています。 ・2018年5月期及び2018年11月期に、別途約定によりそれぞれ186百万円を返済することを前提としています。 ・2018年5月期においては、2018年5月31日に1年内返済予定の長期借入金500百万円の返済期限が到来しますが、同額の借換えを行うことを前提としています。 ・2018年11月期に消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、2018年11月末日に借入金580百万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"> ・2017年11月期末時点の発行済投資口の総口数176,200口に、2017年11月9日及び11月20日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行(56,330口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行(2,817口)を加えた235,347口を前提としています。 ・1口当たり分配金は、上記235,347口を各期末の発行済投資口の総口数として算出しています。
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2,824,164円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、2018年5月期及び2018年11月期に、それぞれ1口当たり12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

最近の有価証券届出書(2017年11月9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)

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,970,733	1,949,727
前払費用	106,728	116,674
繰延税金資産	15	13
その他	1,105	3,625
流動資産合計	2,078,582	2,070,040
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,169,276	18,263,856
減価償却累計額	△394,939	△662,458
建物(純額)	17,774,336	17,601,397
構築物	1,259	1,259
減価償却累計額	△7	△51
構築物(純額)	1,251	1,207
工具、器具及び備品	—	255
減価償却累計額	—	△17
工具、器具及び備品(純額)	—	237
土地	9,264,041	9,263,321
有形固定資産合計	27,039,629	26,866,164
無形固定資産		
借地権	157,802	157,802
ソフトウェア	6,963	6,161
無形固定資産合計	164,765	163,963
投資その他の資産		
長期前払費用	147,310	98,491
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	157,310	108,491
固定資産合計	27,361,706	27,138,619
資産合計	29,440,289	29,208,659

(単位：千円)

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	90,263	63,196
1年内返済予定の長期借入金	723,000	723,000
未払金	226,007	197,098
未払費用	8,212	7,508
未払法人税等	915	870
未払消費税等	61,072	20,086
前受金	184,050	185,105
その他	1,211	3,731
流動負債合計	1,294,733	1,200,597
固定負債		
長期借入金	11,012,750	10,901,250
預り敷金及び保証金	868,270	868,270
資産除去債務	67,248	67,397
固定負債合計	11,948,269	11,836,917
負債合計	13,243,002	13,037,515
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	15,752,576	15,752,576
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △528	※1 △1,762
出資総額控除額合計	△528	△1,762
出資総額(純額)	15,752,047	15,750,814
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	445,238	420,330
剰余金合計	445,238	420,330
投資主資本合計	16,197,286	16,171,144
純資産合計	※2 16,197,286	※2 16,171,144
負債純資産合計	29,440,289	29,208,659

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31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	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計					
当期首残高	15,752,576	-	-	15,752,576	65,834	65,834	15,818,410	15,818,410
当期変動額								
剰余金の配当					△65,722	△65,722	△65,722	△65,722
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△528	△528	△528			△528	△528
当期純利益					445,127	445,127	445,127	445,127
当期変動額合計	-	△528	△528	△528	379,404	379,404	378,876	378,876
当期末残高	※1 15,752,576	△528	△528	15,752,047	445,238	445,238	16,197,286	16,197,286

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位:千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2016年12月1日 至 2017年5月31日	自	2017年6月1日 至 2017年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		446,053		421,047
減価償却費		264,329		268,383
融資関連費用		56,788		53,011
受取利息		△8		△10
支払利息		47,403		45,044
営業未収入金の増減額 (△は増加)		326		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		△15		1,946
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,431,892		—
未払消費税等の増減額 (△は減少)		61,072		△40,986
前払費用の増減額 (△は増加)		3,902		△14,137
未払金の増減額 (△は減少)		8,760		986
前受金の増減額 (△は減少)		793		1,055
その他		148		148
小計		2,321,448		736,489
利息の受取額		8		10
利息の支払額		△46,770		△45,748
法人税等の支払額		△1,322		△917
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,273,362		689,833
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		△45,760		△153,024
無形固定資産の取得による支出		△1,523		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△47,284		△153,024
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		500,000		—
短期借入金の返済による支出		△2,177,000		—
長期借入金の返済による支出		△111,500		△111,500
分配金の支払額		△66,251		△446,314
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,854,751		△557,814
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		371,327		△21,005
現金及び現金同等物の期首残高		668,635		1,039,962
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,039,962		※1 1,018,957

(6) 継続企業の前提に関する注記
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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～44年 構築物 10～20年 工具、器具及び備品 6年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>
<p>3. 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</p>	<p>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り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。</p>
<p>4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>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、税抜処理によつています。</p>

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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。

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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 一時差異等調整引当額

前期(2017年5月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入の具体的な方法

アスベストを除去(処理)した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、損金算入した時点に対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(2017年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入の具体的な方法

アスベストを除去(処理)した時点及びPCBを含有する物品を撤去した時点において、損金算入した時点に対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

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

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,018,277	1,026,928
その他賃貸事業収入	3,452	5,826
不動産賃貸事業収益合計	1,021,730	1,032,755
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	10,000	10,000
損害保険料	4,949	5,028
減価償却費	263,577	267,580
公租公課	36,352	67,549
その他費用	3,244	5,392
不動産賃貸事業費用合計	318,123	355,550
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	703,606	677,205

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,200口	176,200口

[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)

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

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

[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)

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
1年以内	1,797,652	1,797,652
1年超	8,303,642	7,404,816
合計	10,101,294	9,202,468

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	107,069	104,774
合計	111,657	109,363

[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

2017年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

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

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2017年5月31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

当期(2017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(2017年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,970,733

金銭債権の決算日(2017年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,949,727

(注4) 借入金の決算日(2017年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	723,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,899,250	3,654,750	11,000	11,000	436,750
合計	723,000	6,899,250	3,654,750	11,000	11,000	436,750

借入金の決算日(2017年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

[有価証券に関する注記]

前期(2017年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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]

前期(2017年5月31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。

当期(2017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]

前期(2017年5月31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。

当期(2017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)

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税損金不算入額	15	13
繰延税金資産(流動)合計	15	13
繰延税金資産(流動)の純額	15	13
繰延税金資産(固定)		
資産除去債務	21,243	21,290
繰延税金資産(固定)小計	21,243	21,290
評価性引当額	△603	△1,006
繰延税金資産(固定)合計	20,639	20,284
繰延税金負債(固定)		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△20,639	△20,284
繰延税金負債(固定)合計	△20,639	△20,284
繰延税金資産(固定)の純額	-	-

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

(単位:%)

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.76	△31.77
評価性引当額の増減	0.09	0.10
その他	0.14	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21	0.21

[持分法損益等に関する注記]

前期(2017年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	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	資産運用会社への資産運用報酬の支払	114,178	未払金	66,388	

(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) 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。

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	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	資産運用会社への資産運用報酬の支払	110,490	未払金	63,230	

(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) 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。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2017年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

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

当期(2017年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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)

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	27,370,134	27,197,431
期中増減額	△172,703	△173,465
期末残高	27,197,431	27,023,966
期末時価	28,222,000	28,222,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記44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、前期の主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」等9物件の資本的支出(合計90,705千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計263,577千円)によるものです。当期の主な増加額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他5物件の資本的支出(合計95,012千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計267,580千円)によるものです。

(注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

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31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	577,502	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	440,774	不動産賃貸事業

当期(自 2017年6月1日 至 2017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	481,516	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	440,774	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語グループ株式会社	104,638	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
1口当たり純資産額	91,925円	91,777円
1口当たり当期純利益	2,526円	2,384円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
当期純利益(千円)	445,127	420,172
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	445,127	420,172
期中平均投資口数(口)	176,200	176,200

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

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

(1) 一般募集(公募)による新投資口の発行

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

(2) 第三者割当による新投資口の発行

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

2. 資金の借入れ

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

短期借入金(注1)(トランシェ2-A)

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

担保の有無 : 無担保・無保証

長期借入金(注1)(トランシェ2-B)

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

担保の有無 : 無担保・無保証

長期借入金(トランシェ2-C)

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

担保の有無 : 無担保・無保証

短期借入金(トランシェ2-D)

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

- (注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年以下である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限が1年超である借入れをいいます。以下同じです。
- (注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。
- (注3) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀1か月日本円TIBOR(注6)となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04545%です。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利息計算期間に係る利払期日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBOR(注6)となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても、0%を下回る場合には、0%とします。なお、第1回の利息計算期間に対応する基準金利は0.04625%です。
- (注5) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注6) 日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。
- (注7) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。
- (注8) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東邦銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。
- (注9) 協調融資団は、株式会社三重銀行、株式会社栃木銀行、株式会社富山第一銀行、富国生命保険相互会社、株式会社高知銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社親和銀行により組成されます。
- (注10) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行により組成されます。
- (注11) 第三者割当による新投資口発行の手取金(233,394,084円)の一部により、2018年1月31日付で全額期限前弁済を行うことを決定しています。

3. 資産の取得

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

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

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

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

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

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

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

(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(2017年11月30日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

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

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

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

(注3) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動については、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変動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	1979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	—
		1998年3月	同社 財務企画室長	
		2001年3月	同社 経営企画室付部長	
		2001年9月	同社 経営改革本部 経営企画担当部長	
		2001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	
		2002年4月	同社 不動産事業本部 不動産運用部調査役	
		2004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	
		2004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	
		2005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	
		2007年2月	同社 リテール本部長	
		2010年9月	日本リテールファンド投資法人 執行役員	
		2015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	
		2015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)	
		2016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	2001年10月	長島・大野・常松法律事務所	—
		2006年10月	Debevoise & Plimpton LLP	
		2007年11月	経済産業省経済産業政策局産業組織課	
		2014年2月	柴田・鈴木・中田法律事務所 (現任)	
		2014年6月	ダイヤモンド電機株式会社 監査役	
		2014年8月	丸紅プライベートリート投資法人 監督役員 (現任)	
		2016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	1998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)	—
		2005年12月	株式会社KPMG FAS	
		2013年1月	シロウマサイエンス株式会社 取締役 (現任)	
		2014年6月	のぞみ監査法人 代表社員 (現任)	
		2014年7月	Hamee株式会社 監査役 (現任)	
		2014年11月	株式会社Stand by C 取締役	
		2016年3月	株式会社Stand by C 京都 代表取締役 (現任)	
		2016年3月	大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任)	
		2016年6月	株式会社ライトアップ 監査役 (現任)	
		2016年6月	株式会社NHKビジネスクリエイト 監査役 (現任)	
		2016年12月	株式会社みらいワークス 監査役 (現任)	
		2017年6月	株式会社NHKアート 監査役 (現任)	
		2017年7月	株式会社インキュリオン・グループ 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	1979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	—
		1984年3月	同社 営業本部営業システム部 課長	
		1989年3月	同社 営業本部販売企画部 課長	
		2001年10月	株式会社丸和運輸機関 西日本事業部配属 課長	
		2002年1月	同社 上場準備室 副室長	
		2002年10月	同社 法務部(兼務:上場準備室) 部長	
		2007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	
		2014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 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		2015年11月	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	
		2015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) チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現任)	
		2016年4月	同社へ出向	
取締役	古澤 周一	1998年4月	株式会社野村総合研究所	—
		2000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)	
		2005年1月	スイスホテル大阪南海株式会社	
		2006年2月	株式会社パノラマホスピタリティ	
		2008年1月	同社 セール&マーケティング ディレクター	
		2010年5月	IHGANAホテルズジャパン合同会社	
		2012年1月	同社 開発統括部長	
		2014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	
		2015年7月	大江戸温泉物語株式会社 マーケティング本部長	
		2015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)	
		2017年6月	大江戸温泉物語株式会社 執行役員	
		2017年11月	大江戸温泉物語グループ株式会社 執行役員(現任) マーケティング本部長(現任)	
監査役	佐渡 功	1995年10月	青山監査法人	—
		2000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	
		2007年7月	監査法人トーマツ(有限責任監査法人トーマツ)	
		2007年8月	同監査法人 パートナー	
		2009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	
		2010年4月	同社 取締役CFO	
		2015年5月	大江戸温泉物語株式会社 財務本部長	
		2015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)	
		2016年11月	大江戸温泉物語株式会社 経営管理本部長	
		2017年6月	大江戸温泉物語株式会社 執行役員	
		2017年11月	大江戸温泉物語グループ株式会社 執行役員(現任) 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、2016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2017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2期 2017年5月31日現在		第3期 2017年11月30日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	温泉・温浴 関連施設	四国	10,578	35.9	10,558	36.1
		東海	11,249	38.2	11,126	38.1
		関東	3,408	11.6	3,398	11.6
		北陸	1,961	6.7	1,940	6.6
不動産 小計			27,197	92.4	27,023	92.5
預金・その他の資産			2,242	7.6	2,184	7.5
資産総額 計			29,440	100.0	29,208	100.0
負債総額			13,243	45.0	13,037	44.6
純資産総額			16,197	55.0	16,171	55.4

(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) 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2017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	10,558	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	3,576	3,840	13.6	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,675	2,820	9.9	株式会社立地評価研究所	—
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	2,978	3,180	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	1,894	1,990	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	1,940	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	1,239	1,270	4.6	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,316	1,380	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	841	862	3.1	一般財団法人日本不動産研究所	—
	合計	26,844	27,023	28,222	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」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。

(注3) 「貸借対照表計上額」には建物附属設備、構築物、工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。

(注4) 各物件の鑑定評価については、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「期末算定価額」には、2017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> 1991年 7月10日 <ニューレオ マワールド> 1991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： 1973年 2月13日 北館： 1979年 2月28日 南館： 1984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	1990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	1959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	1974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： 1984年 9月23日 南館： 1972年 10月5日 東館： 1980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	1996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	1983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	57,069.38	8,660.20	1996年 3月21日	49	8,660.20	8,660.20	100.0	1	41
合計			767,713.85	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、2017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、2017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、2017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、2017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、2017年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティ)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。

(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	11,000	6.1	10,800	5.9	6.3	807
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	一般財団法人 日本不動産研究所	3,840	3,880	5.6	3,800	5.4	5.8	228
S-3	伊東 ホテルニュー岡部 (注3)	株式会社 立地評価研究所	2,820	2,870	5.2	2,800	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	3,180	3,240	5.2	3,160	5.0	5.4	201
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	1,990	2,020	5.7	1,980	5.5	5.9	121
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	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270	1,280	5.3	1,250	5.1	5.5	79
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社 立地評価研究所	1,380	1,400	5.4	1,370	5.2	5.6	82
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	一般財団法人 日本不動産研究所	862	872	5.3	851	5.1	5.5	53
合計			28,222	28,572	—	27,981	—	—	1,877

(注1) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所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、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社立地評価研究所作成の2017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) 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。

(ニ) 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 あたみ	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、2017年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

(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2)		賃貸面積	
							(百万円)	比率 (%)	(㎡)	比率 (%)
1	大江戸温泉物語 グループ株式会社 (注1)	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	2036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	2036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	2036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	2036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	2036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	2036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	2036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	2036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3)	2036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
			大江戸温泉物語 レオマリゾート (注4)	2066年 8月31日	該当事項は ありません	0	1	0.1	<ニューレオ マワールド> 40,573.63	19.9
									71,790.51	35.2
合計						868	1,736	100.0	204,192.90	100.0

(注1) 大江戸温泉物語株式会社との間で2016年7月29日付で締結した賃貸借契約に基づき、2016年9月1日から、保有資産を賃借していますが、2017年11月1日付で効力が発生する大江戸温泉物語とスポンサーグループ親会社の吸収分割により、スポンサーグループ親会社が大江戸温泉物語の賃貸借契約上の地位を承継しています。

(注2) 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、前記13ページ「2018年5月期及び2018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3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2017年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、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4) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2017年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部(71,790.51㎡)に関するものがあり、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。

(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	183	183	183	183	183
①賃貸事業収入	440,774	119,725	93,851	105,771	63,029
第一賃料	406,366	115,815	83,454	101,688	61,144
固定賃料	375,275 (注2)	108,056	73,780	93,716	54,589
変動賃料	31,090	7,759	9,673	7,971	6,554
第二賃料	34,407	3,909	9,133	4,083	1,885
その他賃貸事業収入	-	-	1,263	-	-
②賃貸事業費用	38,496	3,106	10,128	4,911	2,413
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	32,624	1,715	8,597	3,509	1,106
損害保険料	2,068	388	531	377	257
その他費用	1,803	2	-	25	50
③賃貸NOI(=①-②)	402,278	116,618	83,722	100,859	60,616
④減価償却費	77,319	50,717	25,635	32,631	27,813
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	324,958	65,901	58,087	68,227	32,802

(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	183	183	183	183	183
①賃貸事業収入	79,136	46,488	50,887	33,091	1,032,755
第一賃料	69,838	40,288	42,145	27,756	948,497
固定賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	868,270
変動賃料	4,059	4,564	5,386	3,166	80,227
第二賃料	9,298	6,200	4,178	5,335	78,431
その他賃貸事業収入	-	-	4,563	-	5,826
②賃貸事業費用	10,032	7,188	5,354	6,337	87,969
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	10,000
公租公課	5,552	5,482	3,934	5,030	67,549
損害保険料	618	264	214	307	5,028
その他費用	2,862	442	206	-	5,392
③賃貸NOI(=①-②)	69,104	39,299	45,533	26,754	944,786
④減価償却費	20,510	12,747	13,100	7,104	267,580
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	48,593	26,552	32,432	19,649	677,205

(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)													
	2016年	2017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	95.5%	79.7%	89.3%	98.4%	82.6%	82.1%	75.2%	85.1%	98.7%	82.2%	83.0%	94.8%	87.2%
ADR(円)	31,051	29,714	25,639	30,624	27,385	28,454	23,058	31,783	43,358	25,209	25,557	26,747	29,384
RevPAR(円)	29,653	23,682	22,895	30,134	22,620	23,360	17,339	27,047	42,794	20,721	21,212	25,356	25,622
売上高(百万円)	289	235	215	301	222	237	176	257	430	198	219	260	3,045

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2016年	2017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)	65,603	35,693	27,821	53,054	43,522	68,501	26,679	61,424	136,147	31,897	30,354	40,007	620,702
売上高(百万円)	241	139	101	213	182	277	97	248	615	130	116	151	2,516

(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													
	2016年	2017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	94.6%	91.2%	97.9%	95.6%	92.6%	87.9%	87.8%	93.0%	95.3%	99.5%	93.5%	99.6%	94.0%
ADR(円)	33,935	33,259	31,661	38,754	31,836	34,147	30,201	34,118	46,137	31,523	30,889	31,984	34,103
RevPAR(円)	32,102	30,332	30,996	37,048	29,480	30,015	26,516	31,729	43,968	31,365	28,881	31,856	32,056
売上高(百万円)	98	92	87	111	88	93	81	96	129	97	92	98	1,165

c. 伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2016年	2017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	95.4%	90.1%	98.6%	99.3%	84.8%	75.0%	76.3%	89.9%	96.2%	78.5%	77.4%	88.5%	87.5%
ADR(円)	30,210	30,481	27,439	31,474	27,978	31,972	25,460	27,694	42,439	26,716	28,480	28,858	30,148
RevPAR(円)	28,820	27,463	27,054	31,253	23,725	23,979	19,425	24,896	40,826	20,972	22,043	25,539	26,379
売上高(百万円)	117	110	100	125	94	96	77	100	156	82	89	102	1,254

(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													
	2016年	2017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	96.0%	96.6%	98.9%	99.2%	98.6%	97.7%	95.1%	93.9%	98.4%	97.9%	94.9%	97.8%	97.1%
ADR(円)	34,205	33,330	31,249	34,680	31,028	32,481	29,098	33,536	47,894	29,753	29,911	30,693	33,225
RevPAR(円)	32,836	32,196	30,905	34,402	30,593	31,733	27,672	31,490	47,127	29,128	28,385	30,017	32,261
売上高(百万円)	88	87	77	95	81	87	74	86	126	78	79	81	1,044

e. 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2016年	2017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	91.1%	89.7%	98.1%	99.1%	85.4%	78.6%	78.1%	85.8%	96.2%	78.3%	70.3%	91.5%	86.8%
ADR(円)	26,284	26,953	24,426	28,296	25,025	27,843	23,617	32,386	45,425	24,854	25,561	24,930	28,238
RevPAR(円)	23,944	24,176	23,961	28,041	21,371	21,884	18,444	27,787	43,698	19,460	17,969	22,810	24,510
売上高(百万円)	53	54	48	63	47	48	41	61	96	41	40	50	648

f. 大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2016年	2017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	84.5%	61.8%	74.1%	88.9%	78.0%	79.4%	79.4%	88.5%	96.6%	83.2%	85.0%	97.8%	83.1%
ADR(円)	31,120	32,901	28,807	30,381	27,617	29,665	25,429	30,427	39,307	26,641	27,104	27,076	29,810
RevPAR(円)	26,296	20,332	21,345	27,008	21,541	23,554	20,190	26,927	37,970	22,165	23,038	26,480	24,772
売上高(百万円)	98	77	75	102	79	88	75	98	138	80	88	100	1,106

g. 大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2016年	2017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	76.3%	63.4%	75.3%	89.0%	81.0%	83.9%	81.4%	96.8%	99.2%	95.1%	92.1%	95.3%	85.8%
ADR(円)	27,576	29,075	23,249	27,194	26,315	29,076	25,200	24,951	36,440	22,744	27,146	28,007	27,365
RevPAR(円)	21,040	18,433	17,506	24,202	21,315	24,394	20,512	24,152	36,148	21,629	25,001	26,690	23,479
売上高(百万円)	45	40	35	53	45	53	43	52	77	46	55	57	608

h. 大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2016年	2017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	95.3%	87.5%	87.1%	97.7%	98.1%	99.3%	96.7%	96.9%	99.0%	99.7%	98.5%	98.8%	96.3%
ADR(円)	30,568	29,666	25,059	29,928	29,769	31,247	26,216	28,891	40,569	28,018	29,198	30,576	30,088
RevPAR(円)	29,131	25,957	21,826	29,239	29,203	31,028	25,350	27,995	40,163	27,933	28,760	30,209	28,974
売上高(百万円)	40	36	27	41	39	43	34	39	56	38	41	42	483

i. 大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2016年	2017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	98.1%	93.8%	97.1%	99.1%	96.6%	96.7%	89.9%	96.1%	99.2%	97.6%	97.2%	97.6%	96.6%
ADR(円)	26,122	26,007	23,978	25,046	24,106	26,441	23,178	25,984	34,076	24,494	24,194	25,373	25,810
RevPAR(円)	25,625	24,394	23,282	24,820	23,286	25,568	20,837	24,970	33,803	23,906	23,516	24,764	24,932
売上高(百万円)	49	48	39	49	44	52	37	47	64	43	44	45	567

(注1) 過去1年間の実績を記載しています。

(注2) 月次の主要指標については、貸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、単位未満を切り捨てて記載しています。

(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、単位未満を切り捨てて記載しています。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、賃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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2017年11月30日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計95百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県 丸亀市	中央監視システム 設備更新工事	自 2017年6月 至 2017年11月	46