

2022年11月期 決算短信 (REIT)

2023年1月20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) 桐原 健
 問合せ先責任者 (役職名) 企画管理部長 (氏名) 西別府 好美
 TEL 03-6262-5456 (IR専用)

有価証券報告書提出予定日 2023年2月24日 分配金支払開始予定日 2023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. 2022年11月期の運用、資産の状況 (2022年6月1日~2022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	%
2022年11月期	1,237	△4.2	505	△8.9	327	△7.6	327	△7.6
2022年5月期	1,291	△3.9	554	△5.9	354	△9.8	353	△9.9

	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	%	%	%
2022年11月期	1,389	1.6	1.0	26.5
2022年5月期	1,503	1.7	1.0	27.5

(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	%	%
2022年11月期	1,390	327	14	3	1,404	330	100.0	1.6
2022年5月期	1,503	353	18	4	1,521	357	100.0	1.7

(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
2022年11月期	33,166	20,947	63.2	89,006
2022年5月期	34,760	20,978	60.4	89,137

(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
2022年11月期	2,799	△294	△1,855	1,483
2022年5月期	2,473	△89	△2,700	833

2. 2023年5月期の運用状況の予想（2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023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
2023年 5月期	1,207	△2.5	512	1.5	345	5.2	344	5.2	1,462	△20	1,442
2023年11月期	1,130	△6.3	462	△9.8	313	△9.2	312	△9.2	1,327	△3	1,324

（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）（2023年5月期）1,461円、（2023年11月期）1,327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)	2022年11月期	235,347口	2022年5月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2022年11月期	0口	2022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、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、7ページ「2023年5月期及び2023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

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	5
③ 決算後に生じた重要な事実	6
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
① 投資状況	33
② 投資資産	33
(2) 資本的支出の状況	46
① 資本的支出の予定	46
② 期中の資本的支出	46

1. 運用状況

(1) 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。)に基づき2016年3月29日に設立され(出資額200百万円、発行口数2,000口)、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第119号)。

その後、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行(174,200口)を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3472)、2016年9月1日に温泉・温浴関連施設(注3)9物件(取得価格(注4)の合計26,844百万円)を取得しました。第4期には、公募による新投資口の発行(56,330口)等により、温泉・温浴関連施設5物件(取得価格の合計9,861百万円)を追加取得しました。第9期には、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借し、第12期には、「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」を譲渡しました。当期には、「大江戸温泉物語 かもしか荘」と「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」を譲渡しました。その結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は12物件(取得価格の合計32,543百万円)、当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は235,347口となっています。

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

(注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社及び大江戸温泉物語株式会社(以下「スポンサー」といいます。)並びにその連結子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和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(地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。))をいいます。以下同じです。)その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。)及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館(和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)、ホテル(洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。)その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、リゾート施設(余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。)及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設(これらの複合用途を含みます。)等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。以下同じです。

(注4)「取得価格」は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。また、「大江戸温泉物語 きのさき」は、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する共有持分70%に相当する金額を記載しています。

b. 投資環境と運用実績

当期の我が国の観光関連産業の状況は、新型コロナウイルス感染症に関して2022年に入り再びオミクロン株等の変異株感染拡大が見られましたが、その後ワクチン接種や治療薬承認なども進むなか活動制限の緩和は継続、都道府県民割など政府の観光支援策を支えとして、これまで抑制されてきた人の流れに回復の動きが見られています。一方で、年初来からの円安進行による物価上昇の継続が、個人消費に与えるマイナス材料となっており、引き続きこれらの動向には注視が必要であると本投資法人は考えています。

当期における本投資法人保有施設全体の客室稼働率(注1)は73.2%と前年同期比プラス44.4%、ADR(注2)は前年同期比プラス16.7%と回復局面に入っています。

このような環境の中、本投資法人は、足元の課題と考えている借入金の借り換えリスクの解消、LTVの柔軟性の回復、並びに資金調達条件の改善等を実現するため、また同時にスポンサー以外からの新規物件取得によるポートフォリオの多様化とリスク分散のため、手元資金の拡充を図るべく、「大江戸温泉物語 かもしか荘」を1,260百万円(鑑定評価額の100%)、「大江戸温泉物語 きのさき」を2,517百万円(鑑定評価額の95%)で売却を決定しました。譲渡先は、大江戸温泉物語グループ及び複数の買い手候補に対し打診を行った結果、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社としました(注3)。「大江戸温泉物語 かもしか荘」及び

「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」は2022年11月末日付で譲渡を完了し、「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分70%)」は2023年2月末日付で譲渡する予定です。なお、「大江戸温泉物語 きのさき」については鑑定評価額を下回る譲渡になりますが、本資産運用会社の利害関係者取引規程には適合していること、また、利害関係のない第三者から提示を受けた購入意向金額よりも高い価格であること、本資産運用会社の査定によっても適正な価格と評価できたことから、当該価格での譲渡を決定しました。各々の売却手取金の一部については既存借入金の返済に充て(注4) 残額については、当面の間、手元資金として保有することで、ポートフォリオの安定強化を通じた資産価値の維持向上を図ります。

一方、本投資法人のテナントである大江戸温泉物語グループにおいては、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を依然として受けており、各宿泊施設の運営においても厳しい状況が継続しているなか、大江戸温泉物語グループの今後の本投資法人保有施設を含む施設のバリューアップ投資や新規店舗投資のための資金調達を円滑に実施していくために必要とする期間利益の達成のため、大江戸温泉物語グループより、一定額の固定賃料の限定的減免の要請を受けました。これに関し、本資産運用会社は、大江戸温泉物語グループの損益計画の達成見込みや経営計画等について詳細なヒアリングと評価検討を行った結果、各施設の所有者である本投資法人の立場として、テナントである大江戸温泉物語グループの財務の健全性確保に資することでオペレーションを安定化させ、コロナ禍の乗り切りを果たさせることが、本投資法人の中長期的な賃貸収入の安定化に必要と判断しました。また、本投資法人の保有施設も含まれる施設のバリューアップ投資や、施設の安全性等に力点を置いた更新投資のテナントの負担による実施を促進させるため、大江戸温泉物語グループの資金調達力維持に必要な期間利益の達成に協力することは、将来的な投資主価値の維持、向上の観点からも妥当性を有すると判断するに至りました。この結果、本投資法人は、大江戸温泉物語グループとの間で、2022年11月15日付で当期に売却を決定した上記2物件を除く保有資産11物件に係る定期建物賃貸借契約について、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間、固定賃料の50%を減免することを合意いたしました。

さらに、今後のテナントの業績回復と更なる成長をにらみ、大江戸温泉物語グループの事業計画において各施設ごとに予め定めた修正後GOP(注6)の水準(以下「ターゲットGOP」といいます。)を達成した施設について、総賃料における固定賃料割合を一定程度引き下げるとともに、現行に比べて高い構成比かつ料率の変動賃料(変動賃料I)を導入することでアップサイドにおける賃料収入増加の可能性をさらに高め、さらにテナントの事業計画上の想定を上回るような一定以上の業績を実現した場合には、その利益の増加分の一部を本投資法人が享受できる付加的な変動賃料(変動賃料II)を導入する新賃料体系に移行する旨を定める基本協定書(以下「本基本協定書」といいます。)を2022年11月15日付で締結しました。今後、本投資法人は、本投資法人とテナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社又は株式会社レオマユニティーとの間で、本基本協定書に基づき、順次、定期建物賃貸借契約の変更契約(契約期間は変更契約締結時より20年間となる予定です。)を締結して賃料改定を行い、新賃料体系に移行する予定です(注7)。これにより、本投資法人の中長期的な賃貸借の安定を図りつつ、大江戸温泉物語グループの成長を賃料収入の増加により享受できるものと考えています。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で35,459百万円となりました。前期末に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回りについては変動がありませんでしたが、一部の施設が資本的支出の計画見直し等により変動し、また「大江戸温泉物語 かもしか荘」と「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」を譲渡した為、合計で2,340百万円の減少となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注8)については、当該12物件の減価償却により含み益が増加し5,085百万円となりました。

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

さらに、大江戸温泉物語グループの運営物件にとどまらず、今後の資金調達環境の改善後を想定して、広くマーケットからの新規物件の取得活動、情報の収集を継続的に行っています。

(注1)「稼働率」とは、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合をいい、「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中の販売客室数} \div \text{対象期間中の販売可能客室数} \times 100 (\%)$$

(注2)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。

(注3) 詳細は2022年11月15日付公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ(大江戸温泉物語 かもしか荘・大江戸温泉物語 きのさき)」をご参照ください。

(注4) 詳細は2022年11月15日付公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

(注5) 詳細は2022年11月15日付公表の「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」をご参照ください

(注6)「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、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、第二賃料相当額を除きます。)を控除

した額を言います。以下同じです。

(注7) 当該定期建物賃貸借契約の変更契約を締結した後も、実際に新賃料体系へ移行するのは、コロナ禍の収束と大江戸温泉物語グループにおける事業計画が実施され、今後において、ターゲットGOPが達成されることを確認した後となります。
なお、本投資法人の保有資産のうち「大江戸温泉物語 伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に係る定期建物賃貸借契約については、2022年11月15日付でかかる変更契約が締結されています。

(注8) 「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。必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

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、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権を含みます。）

c. 資金調達の概要

当期においては、2022年8月31日を返済期日とする短期借入金1,724百万円の返済原資の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行から短期借入により250百万円と1,149百万円の借入れ（注1）を行いました。また、手元資金により2022年7月末日に79百万円、2022年10月末日に77百万円及び2022年11月末日に247百万円の約定返済を実施するとともに、資産の譲渡による手取金の一部を充当することにより、2022年6月10日に28百万円及び2022年11月末日に726百万円の期限前弁済（注2）を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は10,389百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は31.3%となっています。

（注1）詳細は2022年8月26日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）詳細は2022年6月3日付及び2022年11月15日付公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」、2022年6月9日付公表の「(訂正)借入金の一部期限前弁済に関するお知らせの一部訂正に関するお知らせ」をご参照ください。

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1,237百万円、営業利益505百万円、経常利益327百万円、当期純利益327百万円となりました。

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1,390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、売却に伴う資産除去債務の戻入益並びに未実現工事費用、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税会不一致（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3,294,858円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を14円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、1,404円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金14円）としました。

② 次期の見通し

a. 次期の運用環境

我が国の観光関連産業の状況は、新型コロナウイルスとの共存が引き続き模索されており、ワクチン接種の拡大継続や新規治療薬の承認を背景に、入国制限緩和や全国旅行支援等の観光支援施策も継続される見込みであることから、緩やかに回復していくことが期待されます。

一方で、長引くウクライナ情勢の展開、米国の金利上昇等による我が国経済への影響については、引き続きリスク要因として注視が必要であると本投資法人は考えています。

このような環境の中、本投資法人の保有施設におけるテナント業績についても、今後のさらなる回復の可能性もあるものと本投資法人は考えています。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2020年2月以前の新型コロナウイルスの感染拡大前における賃料構成における固定賃料割合を比較的高い水準とすることで、大江戸モデルに裏付けされた安定高稼働を背景としたキャッシュフローの安定性を重視してまいりました。しかしながら、コロナ禍の中で、大江戸モデルであっても危機時には稼働低下に見舞われることを体験し、利用客の一時的な志向やマインドの変化に左右されるという宿泊施設業態の特性からは逃れられず、従来の高い固定賃料負担は、テナントである大江戸温泉物語グループのキャッシュ・マネジメント・オペレーション等へ大きな影響を及ぼす結果となりました。

これを踏まえ、本投資法人は、投資法人のリスク耐性を高めるため、従来の投資対象である余暇活用型施設に加え、リスクリターン特性の異なるアコモデーション施設(賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等)を投資対象に追加する投資法人の規約一部変更議案を、2023年2月27日開催予定の投資主総会に付議することを決議しました(注1)。

さらに、中長期的なテナントオペレーションの継続と賃貸借の安定化と、コロナ危機の反転や宿泊・温泉需要の再拡大が到来したときなどのアップサイドの強化を目的とした新賃料体系への移行に関する基本協定書を、テナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社及び株式会社レオマユニティーとの間で2022年11月15日付で締結(注2)しました。

(注1) 詳細は2023年1月20日付公表の「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください

(注2) 詳細は2022年11月15日付公表の「新賃料体系に関する基本協定書締結に関するお知らせ」をご参照ください

(a) 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、新型コロナウイルス感染症の拡大と長期化に伴う業績の悪化による閉鎖や生き残りのための資金調達を目的とする売却なども見込まれ、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持ち込み案件数も比較的多い傾向で推移するものと考えられます。本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件の売却情報の優先的提供が行われることから、これらを最大限活用することにより、本投資法人の投資基準に合致した物件を継続的に取得する方針です。

ii. 資産運用会社独自のネットワークの活用

本資産運用会社独自のネットワークの活用により、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた市場変化への対応も見据えた宿泊業やレジャー業界の新しい動きや変化を見極めつつ、現状ポートフォリオのバランスの改善とリスク分散に寄与する、政令指定都市や中核都市等の都市型立地物件、新規開発物件や築浅物件、新型コロナウイルス感染症収束後のインバウンド需要を捉え得る多様な施設の取得に向けて活動していきます。また、本投資法人の資金調達環境の改善と資金調達の機会を待ちつつ、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保を中心に取得活動を進めていきます。なお、こうしたスポンサー外物件は今後のポートフォリオ規模拡大を通じての取得がメインシナリオとなりますが、ポートフォリオマネジメントにおける物件の入れ替え等を行う際にも取得対象となり得ます。

(b) 内部成長戦略

i. 新賃料体系に関する基本協定書締結

本投資法人が、2022年11月15日付で大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社及び株式会社レオマユニティーとの間で締結した本基本協定書においては、総賃料における固定賃料割合を引き下げるとともに、現行に比べて高い構成比かつ料率の変動賃料(変動賃料I)を導入するとともに、テナントの事業計画上の想定を上回るような一定以上の業績(ターゲットGOP)が実現した場合は、その利益(修正後GOP)の増加分の一部を本投資法人が享受できる付加的な変動賃料を導入し、テナントである大江戸温泉物語グ

ループの事業計画における想定修正後GOPに基づき各施設ごとに定めたターゲットGOPが実現された施設から、新賃料体系へ移行することが合意されています。今後、本投資法人は、本投資法人とテナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティーとの間で、本基本協定書に基づき、順次、定期建物賃貸借契約の変更契約（契約期間は変更契約締結時より20年間となる予定です。）を締結して賃料改定を行い、新賃料体系に移行する予定です（注）。

なお、2023年5月期及び2023年11期の予想については、新型コロナウイルス感染症の影響により変動賃料算定期間のGOPの低下が見込まれることから、変動賃料はゼロという予想となっております。当面は、中長期的な賃料収入の確保とその成長を図るべく、テナント業績と賃料支払能力についてのモニタリング、対話を継続してまいります。

（注）当該定期建物賃貸借契約の変更契約を締結した後も、実際に新賃料体系へ移行するのは、コロナ禍の収束と大江戸温泉物語グループにおける事業計画が実施され、今後において、ターゲットGOPが達成されることを確認した後となります。なお、本投資法人の保有資産のうち「大江戸温泉物語伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に係る定期建物賃貸借契約については、2022年11月15日付でかかる変更契約が締結されています。

ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX（注）

本投資法人は、資産価値向上が見込まれる余地のある保有物件に対しては、客室数増加や客単価アップを目的とした増改築等のバリューアップに資するCAPEXを実施し、保有資産におけるオペレーターの収入増加を図ることや、敷地内の未稼働建物や未使用土地の有効活用による賃料収入の増加を中長期的に目指しています。また、温泉・温浴関連施設における付加価値向上のノウハウを有する大江戸温泉物語グループとの協働により、テナントの各種の施設競争力向上策に協力し、各種イベント等の集客向上策に対して所有者の立場で積極的に関わっていくことで、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

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

(c) 財務戦略

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

中長期的な方針として、デット・ファイナンスについては、適時適切な情報提供に基づく十分なコミュニケーションにより既存借入先との良好な関係を維持しつつ、新規物件取得時や既存借入の返済期限到来時の安定的な資金調達の実現を図り、エクイティ・ファイナンスについては、中長期的な投資口の価値向上と1口当たり分配金の成長を図るべく、機動的に実施を検討していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としながら、当面、特に新型コロナウイルス感染症の影響下は保守的な40%程度以下の水準を目安とし、ホテル系セクターに厳しいデット調達環境の中では特に保守的な低めの水準も想定していく方針です。中長期的にはポートフォリオの規模拡大とテナントや立地等のリスク分散の推進によりリスクプレミアムの低下を図り、金融コストの低減とともに、高格付けの取得や調達手段の多様化、負債の平均年限の長期化や固定金利の導入などを目指します。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2023年5月期及び2023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"> ・ 2023年 5月期（第14期）（2022年 12月 1日～2023年5月31日）（182日） ・ 2023年11月期（第15期）（2023年 6月 1日～2023年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日付現在、本投資法人の保有する物件数は、12物件です。 ・ 2022年11月15日時点で公表した大江戸温泉物語きのさき（共有持分 70%）を 2023年2月28 日付に譲渡後に、11物件となることを前提としています。 ・ 2023年11月期末までの間に上記以外の変動（新規物件の取得又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、又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。

項目	前提条件
営業収益	<p>・保有資産の賃貸事業収益については、本日付で効力を有する賃貸借契約を前提とし、今後予定されている賃料改定等を踏まえた上で、それぞれ市場動向等も勘案し算出しています。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。</p> <p>・本投資法人の保有資産のうち、「大江戸温泉物語 伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に係る賃貸借契約においては、2022年11月15日付で新賃料体系への移行に係る変更契約が締結されていますが、2023年5月期(第14期)及び2023年11月期(第15期)において、新賃料体系への移行が未了であることを前提としています。また、これら以外の保有資産についても同様です。</p> <p>・変動賃料の計算根拠となる期間は、2023年5月期(第14期)においては2022年3月から2023年2月における修正GOP、2023年11月期(第15期)においては2022年9月から2023年8月における修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じて変動賃料が算出されます。したがって新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響により変動賃料の算定基準となる修正後GOPが低下し、2023年5月期(第14期)及び2023年11月期(第15期)において全物件の変動賃料が発生しないことを前提としています。なお、固定賃料については、本日付で現在効力を有する賃貸借契約の約定に基づき、全額支払われることを前提としています。</p> <p>・賃料については、以下の前提で算定しています。</p> <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート] 固定賃料：月額52,456,896円(ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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> <p>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58.7%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 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83,700円受領していますが、1年ごとに改定され、以下の通り算出します。</p> <p>変更後の賃料の額 = $(A \times 12 - B) + B'$ ÷ 12 A：当該時点における賃料の額 B：直前の基準年度(毎年12月1日からの1年間をいいます。以下同じです。)の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課、及び、地代(当該時点の年額支払賃料)の合計額 B'：当該基準年度の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課、及び、地代(当該時点の年額支払賃料)の合計額</p> <p>[大江戸温泉物語 伊勢志摩] 固定賃料：月額18,009,399円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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> <p>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> <p>[伊東ホテルニュー岡部] 固定賃料：月額12,296,799円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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> <p>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>

項目	前提条件
営業収益	<p>[大江戸温泉物語 あたみ] 固定賃料：月額15,619,380円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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。 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> <p>[大江戸温泉物語 土肥マリンホテル] 固定賃料：月額9,098,235円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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。 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。</p> <p>[大江戸温泉物語 あわら] 固定賃料：月額 10,963,033 円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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 伊香保] 固定賃料：月額 6,126,558 円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 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 幸雲閣] 固定賃料：月額 7,017,209 円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 変動賃料：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>

項目	前提条件																																																																																						
営業収益	<p>[鬼怒川観光ホテル] 固定賃料：月額29,069,741円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の50%) 変動賃料：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56.0%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 きのさき] 固定賃料：月額9,203,599円 (ただし、2022年12月から2023年2月までは、当該金額の70%) 変動賃料：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。 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] 固定賃料：月額8,631,767円 (ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%) 変動賃料：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。 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>2023年5月期 (第14期)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1" data-bbox="496 1077 1433 1989"> <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">その他収入</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>236</td> <td>—</td> <td>31</td> <td>0 (注6)</td> <td>267</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>81</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>55</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>70</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>40</td> <td>—</td> <td>1</td> <td>—</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>49</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>27</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>18</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>—</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>31</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>130</td> <td>—</td> <td>7</td> <td>—</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td>27</td> <td>—</td> <td>2</td> <td>306 (注8)</td> <td>336</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td>38</td> <td>—</td> <td>10</td> <td>0 (注6)</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>合計(注7)</td> <td>808</td> <td>—</td> <td>91</td> <td>307</td> <td>1,207</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入	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	236	—	31	0 (注6)	267	大江戸温泉物語 伊勢志摩	81	—	3	—	84	伊東ホテルニュー岡部	55	—	8	—	64	大江戸温泉物語 あたみ	70	—	3	—	74	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	40	—	1	—	42	大江戸温泉物語 あわら	49	—	8	—	58	大江戸温泉物語 伊香保	27	—	3	—	31	大江戸温泉物語 君津の森	18	—	5	—	23	大江戸温泉物語 幸雲閣	31	—	4	—	36	鬼怒川観光ホテル	130	—	7	—	138	大江戸温泉物語 きのさき	27	—	2	306 (注8)	336	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	38	—	10	0 (注6)	49	合計(注7)	808	—	91	307	1,207
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入				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	236	—	31	0 (注6)	267																																																																																		
大江戸温泉物語 伊勢志摩	81	—	3	—	84																																																																																		
伊東ホテルニュー岡部	55	—	8	—	64																																																																																		
大江戸温泉物語 あたみ	70	—	3	—	74																																																																																		
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	40	—	1	—	42																																																																																		
大江戸温泉物語 あわら	49	—	8	—	58																																																																																		
大江戸温泉物語 伊香保	27	—	3	—	31																																																																																		
大江戸温泉物語 君津の森	18	—	5	—	23																																																																																		
大江戸温泉物語 幸雲閣	31	—	4	—	36																																																																																		
鬼怒川観光ホテル	130	—	7	—	138																																																																																		
大江戸温泉物語 きのさき	27	—	2	306 (注8)	336																																																																																		
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	38	—	10	0 (注6)	49																																																																																		
合計(注7)	808	—	91	307	1,207																																																																																		

項目	前提条件																																																																																					
営業収益	2023年11月期(第15期)																																																																																					
	(百万円)																																																																																					
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 50%;">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">その他収入</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 style="text-align: center;">314</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">0 (注6)</td> <td style="text-align: center;">346</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td style="text-align: center;">108</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">111</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td style="text-align: center;">73</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">82</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td style="text-align: center;">93</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">97</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">56</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">74</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">29</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">46</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td style="text-align: center;">174</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">182</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">0 (注6)</td> <td style="text-align: center;">62</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計(注7)</td> <td style="text-align: center;">1,040</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">89</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1,130</td> </tr> </tbody> </table>		物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入	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	314	-	31	0 (注6)	346	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	-	3	-	111	伊東ホテルニュー岡部	73	-	8	-	82	大江戸温泉物語 あたみ	93	-	3	-	97	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	-	1	-	56	大江戸温泉物語 あわら	65	-	8	-	74	大江戸温泉物語 伊香保	36	-	3	-	40	大江戸温泉物語 君津の森	24	-	5	-	29	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	-	4	-	46	鬼怒川観光ホテル	174	-	7	-	182	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	-	10	0 (注6)	62	合計(注7)	1,040	-	89	0	1,130				
物件名称	第一賃料(注2)			第二賃料(注5)	その他収入				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	314	-	31	0 (注6)	346																																																																																	
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	-	3	-	111																																																																																	
伊東ホテルニュー岡部	73	-	8	-	82																																																																																	
大江戸温泉物語 あたみ	93	-	3	-	97																																																																																	
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	-	1	-	56																																																																																	
大江戸温泉物語 あわら	65	-	8	-	74																																																																																	
大江戸温泉物語 伊香保	36	-	3	-	40																																																																																	
大江戸温泉物語 君津の森	24	-	5	-	29																																																																																	
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	-	4	-	46																																																																																	
鬼怒川観光ホテル	174	-	7	-	182																																																																																	
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	-	10	0 (注6)	62																																																																																	
合計(注7)	1,040	-	89	0	1,130																																																																																	
	<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」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> <p>(注8) 共有持分70%の譲渡による不動産売却益を想定しています。</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。 公租公課については、2023年5月期に81百万円、2023年11月期に77百万円を費用として計上しています。 建物の修繕費は、本日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2023年5月期に415百万円、2023年11月期に413百万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2023年5月期に168百万円、2023年11月期に149百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2022年11月30日現在の借入金残高は10,389百万円となっています。 2023年5月期に2023年2月28日に597百万円の期限前弁済を行う予定です。 2023年5月期に別途約定(1月31日:75百万円、4月28日:72百万円)により返済することを前提としています。 2023年5月期においては、2023年2月28日に短期借入金3,117百万円及び長期借入金3,016百万円、2023年5月31日に短期借入金1,129百万円及び長期借入金2,268百万円の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。 2023年11月期に、別途約定(7月31日:72百万円、10月31日:72百万円)により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"> 本日現在における発行済投資口数の総口数235,347口を前提としており、2023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、2023年11月期の予想期末発行済投資口の総口数235,347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又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3,294,858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、当該方針に従いますが、2023年5月期に1口当たり▲20円、2023年11月期に1口当たり▲3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。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2022年8月24日提出)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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,078,429	2,667,035
前払費用	180,239	101,550
その他	6,433	4,829
流動資産合計	2,265,102	2,773,414
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,880,675	24,648,005
減価償却累計額	△4,403,860	△4,611,639
建物(純額)	※2 21,476,814	※2 20,036,366
構築物	29,989	50,849
減価償却累計額	△3,199	△4,337
構築物(純額)	※2 26,789	※2 46,511
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△150	△168
機械及び装置(純額)	※2 449	※2 431
工具、器具及び備品	16,314	16,702
減価償却累計額	△4,310	△5,173
工具、器具及び備品(純額)	※2 12,004	※2 11,528
土地	※2 10,657,384	※2 9,946,436
建設仮勘定	-	6,790
有形固定資産合計	32,173,441	30,048,064
無形固定資産		
借地権	300,798	325,013
無形固定資産合計	300,798	325,013
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	13
長期前払費用	11,250	10,125
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	21,359	20,228
固定資産合計	32,495,599	30,393,307
資産合計	34,760,701	33,166,721

(単位：千円)

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	169,075	117,571
短期借入金	※2 5,119,741	※2 4,489,185
1年内返済予定の長期借入金	※2 6,754,582	※2 5,900,601
未払金	85,321	91,180
未払費用	3,251	4,275
未払法人税等	1,012	886
未払消費税等	117,571	77,895
前受金	230,392	313,919
その他	6,138	5,716
流動負債合計	12,487,085	11,001,233
固定負債		
預り敷金及び保証金	1,155,461	1,096,069
資産除去債務	139,909	122,106
固定負債合計	1,295,371	1,218,175
負債合計	13,782,457	12,219,408
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	20,653,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △28,648	※1 △32,884
出資総額控除額合計	△28,648	△32,884
出資総額(純額)	20,624,375	20,620,138
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	353,869	327,173
剰余金合計	353,869	327,173
投資主資本合計	20,978,244	20,947,312
純資産合計	※3 20,978,244	※3 20,947,312
負債純資産合計	34,760,701	33,166,721

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自	2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,274,798		※1 995,389
不動産等売却益		※2 16,601		※2 242,124
営業収益合計		1,291,399		1,237,514
営業費用				
貸貸事業費用		※1, ※3 559,373		※1, ※3 561,383
資産運用報酬		113,160		110,320
資産保管手数料		1,637		1,544
一般事務委託手数料		16,612		15,038
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※3 42,369		※3 40,429
営業費用合計		736,753		732,317
営業利益		554,645		505,197
営業外収益				
受取利息		13		13
未払分配金戻入		554		596
営業外収益合計		567		609
営業外費用				
支払利息		54,234		49,339
融資関連費用		134,905		126,206
抵当権設定費用		11,238		2,335
営業外費用合計		200,377		177,881
経常利益		354,835		327,925
税引前当期純利益		354,835		327,925
法人税、住民税及び事業税		1,014		889
法人税等調整額		△2		6
法人税等合計		1,011		895
当期純利益		353,824		327,030
前期繰越利益		45		143
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		353,869		327,173

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年12月1日 至 2022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	20,653,023	△24,411	△24,411	20,628,611	392,604	392,604	21,021,215	21,021,215
当期変動額								
剰余金の配当					△392,558	△392,558	△392,558	△392,558
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△4,236	△4,236	△4,236			△4,236	△4,236
当期純利益					353,824	353,824	353,824	353,824
当期変動額合計	-	△4,236	△4,236	△4,236	△38,734	△38,734	△42,970	△42,970
当期末残高	※1 20,653,023	△28,648	△28,648	20,624,375	353,869	353,869	20,978,244	20,978,244

当期(自 2022年6月1日 至 2022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	20,653,023	△28,648	△28,648	20,624,375	353,869	353,869	20,978,244	20,978,244
当期変動額								
剰余金の配当					△353,726	△353,726	△353,726	△353,726
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△4,236	△4,236	△4,236			△4,236	△4,236
当期純利益					327,030	327,030	327,030	327,030
当期変動額合計	-	△4,236	△4,236	△4,236	△26,695	△26,695	△30,931	△30,931
当期末残高	※1 20,653,023	△32,884	△32,884	20,620,138	327,173	327,173	20,947,312	20,947,312

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期		当期	
	自 2021年12月 1日	至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日	至 2022年11月30日
I 当期末処分利益		353,869,580		327,173,959
II 利益超過分配金加算額		4,236,246		3,294,858
うち一時差異等調整引当額		4,236,246		3,294,858
III 分配金の額		357,962,787		330,427,188
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,521)		(1,404)
うち利益分配金		353,726,541		327,132,330
(うち1口当たり利益分配金)		(1,503)		(1,390)
うち一時差異等調整引当額		4,236,246		3,294,858
(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))		(18)		(14)
IV 次期繰越利益		143,039		41,629
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,521円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,503円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を4,236,246円行うこととし、投資口1口当たり一時差異等調整引当額の分配金を18円としました。</p>		<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,404円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,390円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,294,858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14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 至	2021年12月 1日 2022年 5月31日	自 至	2022年 6月 1日 2022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		354,835		327,925
減価償却費		441,040		441,246
融資関連費用		134,905		126,206
受取利息		△13		△13
支払利息		54,234		49,339
固定資産除却損		1,136		1,302
営業未払金の増減額 (△は減少)		△41,272		48,560
未払消費税等の増減額 (△は減少)		96,799		△39,675
前払費用の増減額 (△は増加)		△84,297		△34,920
長期前払費用の増減額 (△は増加)		1,125		1,125
未払金の増減額 (△は減少)		△3,041		5,858
前受金の増減額 (△は減少)		△14,938		83,527
有形固定資産の売却による減少額		1,596,838		1,843,192
その他		△3,049		△5,198
小計		2,534,302		2,848,475
利息の受取額		13		13
利息の支払額		△59,372		△48,314
法人税等の支払額		△957		△1,014
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,473,986		2,799,160
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		△95,099		△270,113
無形固定資産の取得による支出		-		△25,952
預り敷金及び保証金の返還による支出		△74,979		△59,392
使途制限付預金の払出による収入		80,143		61,118
投資活動によるキャッシュ・フロー		△89,935		△294,340
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		8,467,044		1,387,043
長期借入れによる収入		3,215,322		-
短期借入金の返済による支出		△10,749,830		△2,030,196
長期借入金の返済による支出		△3,236,740		△853,980
分配金の支払額		△396,795		△357,962
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,700,998		△1,855,095
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△316,947		649,724
現金及び現金同等物の期首残高		1,150,295		833,347
現金及び現金同等物の期末残高		※1 833,347		※1 1,483,071

(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 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 6～10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 借地権 50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>(1) 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>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</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礎となる事項</p>	<p>控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</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 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及びPCBを含有する物品の撤去及び資産等の売却等により、損金算入した時点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 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 あたみ」等6物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税金不一致の発生	3,294

※資産除去債務計上物件の一部売却に伴う当期解消分(△4,165千円)が控除されています。

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 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及びPCBを含有する物品の撤去及び資産等の売却等により、損金算入した時点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(2022年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	306,772	24,411	4,236	—	28,648	—

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期(2022年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物 借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	306,772	28,648	4,236	—	32,884	—

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
建物	21,476,814	20,036,366
構築物	26,789	46,511
機械及び装置	449	431
工具、器具及び備品	12,004	11,528
土地	10,657,384	9,946,436
合計	32,173,441	30,041,274

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
短期借入金	5,119,741	4,489,185
1年内返済予定の長期借入金	6,754,582	5,900,601
長期借入金	—	—
合計	11,874,323	10,389,787

※3 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 (2022年5月31日)	当期 (2022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 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022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	1,274,157	994,836
その他賃貸事業収入	640	552
不動産賃貸事業収益合計	1,274,798	995,389
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	14,234	13,992
損害保険料	8,131	8,901
減価償却費	440,990	441,246
公租公課	87,851	90,930
その他費用	8,166	6,312
不動産賃貸事業費用合計	559,373	561,383
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	715,424	434,006

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2021年 12月 1日 至 2022年 5月 31日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	
不動産等売却収入	1,651,234
不動産等売却原価	1,596,838
その他売却費用	37,794
不動産等売却益	16,601

当期 (自 2022年 6月 1日 至 2022年 11月 30日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 かもしか荘	
不動産等売却収入	1,260,908
不動産等売却原価	1,144,035
その他売却費用	6,800
不動産等売却益	110,072

(単位：千円)

大江戸温泉物語 きのさき (共有持分30%)	
不動産等売却収入	755,487
不動産等売却原価	618,883
その他売却費用	6,836
不動産等売却益	129,767

(単位：千円)

大江戸温泉物語 レオマワールド	
不動産等売却収入	84,295
不動産等売却原価	80,272
その他売却費用	1,738
不動産等売却益	2,284

※3 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	439,513	439,510
無形固定資産	1,476	1,736
その他営業費用		
無形固定資産	50	—

[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 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022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	235,347口	235,347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 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
現金及び預金	2,078,429	2,667,035
使途制限付預金(注)	△1,245,081	△1,183,963
現金及び現金同等物	833,347	1,483,071

(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 (2022年 5月31日)	当期 (2022年11月30日)
1年以内	1,781,096	1,070,711
1年超	1,055,066	348,836
合計	2,836,163	1,419,548

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)

(単位:千円)

	前期 (2022年 5月31日)	当期 (2022年11月30日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	84,125	81,831
合計	88,714	86,420

[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

2022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、「現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,754,582	6,754,582	—
(2) 長期借入金	—	—	—

2022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、「現金及び預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,900,601	5,900,601	—
(2) 長期借入金	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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) 借入金の決算日(2022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	6,754,582	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	—
合計	6,754,582	—	—	—	—	—

借入金の決算日(2022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	5,900,601	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	—
合計	5,900,601	—	—	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2022年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2022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(2022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(2022年11月30日)

- 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。
- 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(2022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(2022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]

- 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 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19	13
資産除去債務	44,015	38,414
借地権償却	1,471	2,017
売却に伴う未完了工事分損金不算入額	—	915
繰延税金資産小計	45,506	41,361
評価性引当額	△10,790	△11,867
繰延税金資産合計	34,716	29,493
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△34,696	△29,479
繰延税金負債合計	△34,696	△29,479
繰延税金資産の純額	19	13

- 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 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.70
評価性引当額の増減	0.39	0.33
その他	0.17	0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29	0.27

[持分法損益等に関する注記]

前期(2022年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2022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2021年12月1日至2022年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自2022年6月1日至2022年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2021年12月1日至2022年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自2022年6月1日至2022年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2021年12月1日至2022年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自2022年6月1日至2022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2021年12月1日至2022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	129,578	未払金	64,756	

(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。また、不動産の売却損益に算入した譲渡に係る報酬分(16,400千円)及び取得原価に算入した取得に係る報酬分(18千円)が含まれています。

当期(自2022年6月1日至2022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	121,217	未払金	73,715	

(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。また、不動産の売却損益に算入した譲渡に係る報酬分(10,896千円)が含まれていません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2022年5月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	139,502
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	407
期末残高	139,909

当期(2022年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	139,909
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
有形固定資産の売却に伴う減少額	△18,212
時の経過による調整額	408
期末残高	122,106

[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 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	34,299,625	32,474,239
期中増減額	△1,825,386	△2,101,161
期末残高	32,474,239	30,373,078
期末時価	37,799,000	35,511,250

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記33ページ「3.参考情報(1)投資資産等の価格に関する情報②投資資産 b.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 あたみ」の土地一部取得(6,203千円)及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他12物件の資本的支出(合計207,375千円)によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」の譲渡(1,596,838千円)及び減価償却(合計440,990千円)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11物件の資本的支出(合計169,991千円)によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 かもしか荘」の譲渡(1,144,035千円)・「大江戸温泉物語 きのさき(共有持分30%)」の譲渡(637,095千円)及び減価償却(合計441,246千円)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。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本日現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、前期について、2022年1月7日付で譲渡契約を締結した「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」に関しては譲渡価格としています。また当期について2022年11月30日付で一部の譲渡契約を締結した「大江戸温泉物語 きのさき」に関しては、共有持分70%の譲渡価格としています。

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。

[収益認識に関する注記]

前期(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	1,651,234	16,601
その他		
賃料収入	—	1,274,157
その他収入	—	640
合計	1,651,234	1,291,399

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	2,100,691	242,124
その他		
賃料収入	—	994,836
その他収入	—	552
合計	2,100,691	1,237,514

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報
残存履行義務に配分した取引価格

2022年11月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年11月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる1,762,250千円(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。)です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年2月28日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

[セグメント情報等に関する注記]

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 2021年12月1日 至 2022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
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	928,567	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	345,841	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	275	不動産賃貸事業

当期(自 2022年6月1日 至 2022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
大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	727,932	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	267,155	不動産賃貸事業
大江戸温泉物語株式会社	275	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
1口当たり純資産額	89,137円	89,006円
1口当たり当期純利益	1,503円	1,389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	当期
	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
当期純利益 (千円)	353,824	327,030
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)	353,824	327,030
期中平均投資口数 (口)	235,347	235,347

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2022年11月30日)までの5年間における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	
2017年12月 1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	(注1)
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格85,937円(発行価額82,852円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額82,852円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、野村証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

本投資法人の2022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12期 2022年5月31日現在		第13期 2022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	東海	10,209	29.4	10,118	30.5
		四国	9,504	27.3	9,383	28.3
		関東	6,700	19.3	5,475	16.5
		東北	2,126	6.1	2,099	6.3
		近畿	2,113	6.1	1,493	4.5
		北陸	1,818	5.2	1,803	5.4
		九州	—	—	—	—
不動産 小計			32,474	93.4	30,373	91.6
預金・その他の資産			2,286	6.6	2,793	8.4
資産総額 計			34,760	100.0	33,166	100.0
負債総額			13,782	39.6	12,219	36.8
純資産総額			20,978	60.4	20,947	63.2

(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

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

本投資法人が2022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。

(a) 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	9,697 (注6)	9,383	8,700	29.8	株式会社社立地評価研究所	有
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,164	3,810	11.2	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,501	2,800	8.2	株式会社社立地評価研究所	有
S-4	大江戸温泉物語 あたま	3,000	2,729	3,450	9.2	株式会社社立地評価研究所	有
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,723	2,010	5.9	株式会社社立地評価研究所	有
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,803	2,000	5.8	株式会社社立地評価研究所	有
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,227	1,370	4.0	株式会社社立地評価研究所	有
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	816	829	2.5	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	956	1,210	3.2	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,430	6,110	11.9	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	1,458 (注7)	1,493	1,710	4.5	一般財団法人日本不動産研究所	有
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,143	1,460	3.8	一般財団法人日本不動産研究所	有
合計		32,543	30,373	35,459	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、各不動産に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については注6を、「大江戸温泉物語 きんのさき」については注7をご参照下さい。したがって、各物件欄に記載の取得価格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) 「貸借対照表計上額」は、建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権を含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の貸借対照表計上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4) 各物件の鑑定評価については、株式会社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、2022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、各物件欄に記載の期末算定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。

(注6) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。

(注7) 「大江戸温泉物語 きんのさき」は、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する共有持分70%に相当する金額を記載しています。

(b) 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	669,420.43 (注12)	<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> 629 <借地契 約> -	<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13)
S-4	大江戸温泉物語 あたま	静岡県 熱海市	2,066.42 (注14)	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	2,911.13	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15)	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-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
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県 大崎市	11,829.25 (注16)	10,843.89	1965年 12月8日	84	10,843.89	10,843.89	100.0	1	98 (注17)
S-12	鬼怒川観光 ホテル	栃木県 日光市	6,719.48	22,402.38	1981年 8月21日	348	22,402.38	22,402.38	100.0	1	172
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県 豊岡市	7,945.56 (注18)	7,422.02 (注18)	1968年 10月28日	27(注19)	7,422.02 (注18)	7,422.02 (注18)	100.0	1	103 (注20)
S-14	大江戸温泉物語 東山グランド ホテル	福島県 会津若松市	12,451.81 (注21)	16,665.71 (注22)	1964年 9月29日	103	16,602.03	16,602.03	100.0	1	123
合計			803,066.16	183,788.59	-	2,108	183,724.91	183,724.91	100.0	2	1,209

(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) 上記各物件の賃料は、2022年11月30日現在において締結されている賃貸借契約に基づき、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

テルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産のテナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。以下同じです。

- (注5) 「賃貸可能面積」は、2022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、2022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、2022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、2022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、2022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㎡(内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。))に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。
- (注12) 本投資法人は、当該土地の一部(面積:211,089.59㎡)を第三者(国内の法人)から賃借しています。
- (注13) 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。以下同じです。
- (注14) 本投資法人は、当該土地の一部(面積:13.1㎡)の内、2,127.5㎡を持分としています。
- (注15) 本投資法人は、当該土地の一部(5,641.90㎡)を第三者(複数名の個人)から賃借しています。
- (注16) 本投資法人は、当該土地の一部(面積:498.62㎡)を第三者(国)から賃借しています。
- (注17) 保有資産ではない別館を含めた本物件の客室数は合計116室です。
- (注18) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。なお、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、当期末時点で本投資法人が保有する70%に相当する面積を記載しています。
- (注19) 2023年2月28日付で共有持分70%を譲渡するため、2022年12月から2023年2月までの3か月分に相当する固定賃料の金額を記載しています。
- (注20) 2022年11月30日付で共有持分30%を譲渡していますが、本物件の客室の総数を記載しています。
- (注21) 本投資法人は、当該土地の一部(面積:70.29㎡)を借地権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借しています。
- (注22) 本投資法人は、当該建物の一部(床面積:63.68㎡)を借家権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借しています。

(c) 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	8,700	8,920	6.0	8,600	5.8	6.2	687
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	3,810	3,870	5.6	3,750	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	2,800	2,880	5.1	2,770	4.9	5.3	163
S-4	大江戸温泉物語 あたま	株式会社 立地評価研究所	3,450	3,510	5.1	3,420	4.9	5.2	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	2,010	2,060	5.6	1,990	5.4	5.8	121
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社 立地評価研究所	2,000	2,050	5.9	1,980	5.7	6.1	138
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	1,400	5.3	1,350	5.1	5.5	81
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	829	845	5.3	813	5.1	5.5	53
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	一般財団法人 日本不動産研究所	1,210	1,240	5.5	1,180	5.3	5.7	90
S-12	鬼怒川観光ホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	6,110	6,210	5.2	6,010	5.0	5.4	359
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	一般財団法人 日本不動産研究所	1,710	-	-	1,710	5.2	-	-
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,460	1,490	5.9	1,430	5.7	6.1	113
合計			35,459	34,475	-	35,003	-	-	2,238

(注1) 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、「鑑定評価額」には、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作成の2022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。

(d) 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2)	1	629	63,896.05	63,896.05	100.0
鬼怒川観光ホテル	1	348	22,402.38	22,402.38	100.0

(注1) 上記表は、2022年11月30日現在において効力を有する各保有資産に係る賃貸借契約に基づいて作成しています。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産の各テナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、「年間固定賃料」については、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2022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㎡(内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。))に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)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。

(e) 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 ホテルズ&リゾート株式会社	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	2036年 8月31日	該当事項はありません	108	216	10.3	9,782.37	3.8
			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	7.0	10,211.46	4.0
			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	8.9	8,469.22	3.3
			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	5.2	6,125.84	2.4
			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	6.2	14,132.27	5.5
			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	3.5	5,177.18	2.0
			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	2.3	8,660.20	3.4
			大江戸温泉物語 幸雲閣	2037年 12月3日	該当事項はありません	42	84	4.0	10,843.89	4.2
			鬼怒川観光ホテル	2037年 12月3日	該当事項はありません	174	348	16.5	22,402.38	8.8
			大江戸温泉物語 きのさき	2037年 12月3日	該当事項はありません	55	27(注2)	1.3	7,422.02 (注3)	2.9
			大江戸温泉物語 東山グランドホテル	2037年 12月3日	該当事項はありません	51	103	4.9	16,602.03	6.5
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4)	2036年 8月31日	該当事項はありません	314	629	29.9	<ホテルレ オマの森> 23,322.42	9.1
								<ニューレ オマワール ド> 40,573.63	15.9	
			大江戸温泉物語 レオマリゾート (注5)	2066年 8月31日	該当事項はありません	0	-	-	71,790.51	28.1
合計						1,095	2,108	100.0	255,515.42	100.0

(注1) 上記各物件の賃料は、2022年11月30日現在において締結されている賃貸借契約に基づき、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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後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、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。なお、本投資法人は2022年11月15日付で、各保有資産の各テナントとの間で、2022年9月分から2023年2月分までの6か月間の固定賃料について、一時的にその50%を免除する旨の合意をしていますが、「年間固定賃料」については、かかる賃料免除を考慮しない数値を記載しています。変動賃料については、前記7ページ「2023年5月期及び2023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 きのさき」について、2023年2月28日付で共有持分70%を譲渡するため、2022年12月から2023年2月までの3か月分に相当する固定賃料の金額を記載しています。

(注3) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。なお、2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡したため、当期末時点で本投資法人が保有する共有持分70%に相当する面積を記載しています。

(注4) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2022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㎡(内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。))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5) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2022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㎡(内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。))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。

(f) ポートフォリオの概況

i. 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	12	32,543	100.0
その他用途施設	—	—	—
合計	12	32,543	100.0

ii. 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)(注3)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注2)(注3)	比率 (%)
10年超	2,108	100.0	2,108	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,108	100.0	2,108	100.0

iii. 契約形態別

契約形態	年間固定賃料(百万円) (注2)(注3)	比率(%)
定期賃貸借契約	2,108	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,108	100.0

(注1) 「取得価格」は、各不動産に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。

(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。

(注3) 「大江戸温泉物語 きのさき」について、2023年2月28日付で共有持分70%を譲渡するため、2022年12月から2023年2月までの3か月分に相当する固定賃料の金額を記載しています。

(g) 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	267,155	84,452	63,993	74,066	42,705
第一賃料	236,056	81,042	55,335	70,287	40,942
固定賃料	236,056	81,042	55,335	70,287	40,942
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	30,848	3,410	8,658	3,779	1,763
その他賃貸事業収入 (注2)	250	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	34,319	4,429	9,708	4,622	2,438
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	29,632	2,928	8,001	3,100	1,054
損害保険料	2,686	499	706	497	334
その他費用	0	1	—	24	50
③ 賃貸NOI (=①-②)	232,836	80,023	54,285	69,444	40,266
④ 減価償却費	93,696	53,310	29,433	34,451	31,549
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	139,140	26,712	24,851	34,993	8,716

(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	大江戸温泉物語 幸雲閣
運用日数	183	182	183	183	183
① 賃貸事業収入	57,937	41,004	31,526	23,654	36,233
第一賃料	49,333	35,525	27,569	18,442	31,577
固定賃料	49,333	35,525	27,569	18,442	31,577
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	8,604	5,479	3,957	5,211	4,656
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
② 賃貸事業費用	9,232	9,112	4,945	7,563	5,549
管理委託費	1,000	994	1,000	1,000	1,000
公租公課	4,758	7,770	3,662	4,866	4,048
損害保険料	813	347	278	394	406
その他費用	2,661	—	5	1,302	95
③ 賃貸NOI (=①-②)	48,704	31,892	26,580	16,091	30,683
④ 減価償却費	22,904	13,291	13,879	9,266	22,946
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	25,800	18,601	12,701	6,824	7,737

(単位：千円)

物件名	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	全体合計
運用日数	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	138,388	85,083	49,186	995,389
第一賃料	130,813	78,756	38,842	894,524
固定賃料	130,813	78,756	38,842	894,524
変動賃料	—	—	—	—
第二賃料	7,574	6,300	10,068	100,312
その他賃貸事業収入	—	27	275	552
② 賃貸事業費用	9,789	6,824	11,600	120,137
管理委託費	1,000	998	1,000	13,992
公租公課	6,748	5,193	9,170	90,930
損害保険料	916	410	609	8,901
その他費用	1,125	221	820	6,312
③ 賃貸NOI (=①-②)	128,598	78,259	37,586	875,252
④ 減価償却費	64,549	22,585	29,381	441,246
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	64,048	55,674	8,204	434,006

(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受領しています。

(h) 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。

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)													
	2021年	2022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	70.7%	37.3%	22.9%	44.5%	37.8%	62.6%	51.2%	63.7%	80.8%	61.0%	61.7%	81.7%	56.6%
ADR(円)	34,526	36,114	22,383	32,138	32,714	32,950	25,338	39,163	54,403	28,599	28,587	28,869	34,223
RevPAR(円)	24,409	13,470	5,125	14,301	12,365	20,409	12,973	24,946	43,957	17,445	17,638	23,585	19,370
売上高(百万円)	213	118	42	127	105	184	127	221	388	153	165	216	2,066

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2021年	2022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)	84,229	28,753	9,650	27,267	32,945	56,982	38,162	48,142	95,689	32,723	41,702	46,669	542,913
売上高(百万円)	312	113	30	108	132	236	130	209	391	133	168	181	2,149

(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。

大江戸温泉物語 伊勢志摩

運営実績													
	2021年	2022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	84.6%	66.0%	62.4%	78.6%	80.0%	80.3%	82.7%	74.9%	78.8%	84.2%	78.2%	89.6%	78.4%
ADR(円)	33,969	30,543	23,337	32,857	30,602	31,877	27,096	34,066	47,413	30,780	31,441	31,428	32,342
RevPAR(円)	28,737	20,158	14,562	25,825	24,481	25,597	22,408	25,515	37,361	25,916	24,586	28,159	25,356
売上高(百万円)	84	59	38	75	68	74	64	74	107	73	74	83	876

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2021年	2022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	79.0%	59.9%	56.8%	76.3%	71.7%	59.9%	56.0%	63.4%	76.4%	73.5%	69.6%	83.6%	68.9%
ADR(円)	31,588	31,953	22,248	29,293	27,400	31,966	24,924	32,243	47,936	27,709	29,513	30,741	31,020
RevPAR(円)	24,954	19,139	12,636	22,350	19,645	19,147	13,957	20,442	36,623	20,366	20,541	25,699	21,372
売上高(百万円)	93	71	42	83	71	70	51	75	131	72	76	93	934

(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。

大江戸温泉物語 あたみ

運営実績													
	2021年	2022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%	71.6%	68.0%	88.2%	42.9%	74.7%	80.0%	73.3%	83.6%	86.8%	78.9%	87.0%	77.2%
ADR(円)	33,404	30,191	25,463	31,492	32,667	32,694	26,156	34,088	48,806	29,175	30,274	30,911	32,298
RevPAR(円)	30,230	21,616	17,314	27,775	14,014	24,422	20,924	24,986	40,801	25,323	23,886	26,892	24,934
売上高(百万円)	79	56	41	71	35	63	54	65	106	64	64	71	776

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2021年	2022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	77.6%	48.3%	46.1%	70.2%	72.2%	65.4%	58.9%	64.1%	87.7%	70.1%	64.4%	91.0%	68.1%
ADR(円)	29,797	30,802	22,073	28,241	26,835	30,170	24,318	38,966	55,528	26,645	27,149	27,394	31,505
RevPAR(円)	23,122	14,877	10,175	19,825	19,374	19,731	14,323	24,977	48,698	18,678	17,483	24,928	21,454
売上高(百万円)	50	32	19	42	40	42	30	53	102	39	38	53	546

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2021年	2022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	70.2%	53.1%	42.8%	62.4%	58.3%	59.8%	55.5%	69.0%	83.8%	71.3%	77.2%	87.4%	66.1%
ADR(円)	30,774	29,992	23,316	27,028	26,038	28,653	22,882	32,189	42,172	25,867	24,880	26,049	28,818
RevPAR(円)	21,603	15,925	9,979	16,865	15,180	17,134	12,699	22,210	35,340	18,443	19,207	22,766	19,048
売上高(百万円)	71	52	29	54	47	55	40	71	114	58	64	74	737

大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2021年	2022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	75.7%	53.4%	39.0%	47.7%	65.3%	81.9%	74.9%	77.6%	94.6%	83.3%	76.2%	91.5%	71.9%
ADR(円)	30,422	31,132	24,918	29,965	28,145	29,299	25,602	29,248	41,252	28,932	30,555	29,300	30,376
RevPAR(円)	23,029	16,624	9,718	14,293	18,378	23,995	19,175	22,696	39,024	24,100	23,282	26,809	21,840
売上高(百万円)	47	34	18	28	36	48	38	47	78	47	49	54	530

(注) 2022年11月30日付で譲渡しております。

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2021年	2022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	94.7%	78.7%	67.1%	71.9%	88.4%	86.2%	80.4%	77.8%	79.6%	81.2%	78.9%	83.7%	80.8%
ADR(円)	35,583	32,675	24,611	32,104	31,952	33,444	29,383	31,195	42,203	30,258	33,022	34,262	32,783
RevPAR(円)	33,697	25,715	16,513	23,082	28,245	28,828	23,623	24,269	33,593	24,569	26,054	28,677	26,488
売上高(百万円)	46	35	21	31	38	40	33	34	46	33	37	39	438

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2021年	2022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	89.1%	84.8%	77.4%	78.1%	82.4%	80.2%	72.9%	75.2%	84.2%	82.3%	74.3%	83.5%	80.4%
ADR(円)	27,070	27,100	22,274	26,721	28,863	30,015	25,147	28,833	38,920	26,144	25,555	26,386	27,886
RevPAR(円)	24,119	22,980	17,240	20,869	23,783	24,072	18,332	21,682	32,770	21,516	18,987	22,032	22,420
売上高(百万円)	39	37	25	34	37	40	29	35	51	34	33	36	435

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2021年	2022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	66.4%	40.4%	31.8%	47.7%	34.0%	41.5%	42.4%	31.8%	42.0%	41.5%	58.0%	76.7%	46.3%
ADR(円)	28,358	30,839	24,346	25,703	24,614	28,120	24,621	26,945	30,756	26,489	25,639	24,651	26,743
RevPAR(円)	18,829	12,458	7,742	12,260	8,368	11,669	10,439	8,568	12,917	10,992	14,870	18,907	12,382
売上高(百万円)	75	49	28	48	32	46	41	34	51	42	60	75	586

(注) 保有資産ではない別館を含めた運営実績を記載しています。

鬼怒川観光ホテル

運営実績													
	2021年	2022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	66.7%	37.5%	25.6%	50.0%	59.0%	46.9%	64.9%	67.7%	91.8%	80.3%	74.8%	89.1%	63.0%
ADR(円)	31,476	32,889	21,831	27,324	27,299	31,439	24,372	28,107	37,871	28,375	32,523	31,082	30,262
RevPAR(円)	20,994	12,333	5,588	13,662	16,106	14,744	15,817	19,028	34,765	22,785	24,327	27,694	19,065
売上高(百万円)	128	75	31	82	93	88	92	113	204	131	147	165	1,354

大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2021年	2022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	85.4%	54.0%	51.7%	81.6%	75.4%	79.5%	71.6%	73.3%	83.5%	81.0%	75.6%	85.3%	75.0%
ADR(円)	34,922	37,776	27,212	35,260	30,587	32,015	27,372	33,915	48,277	31,528	30,698	34,702	34,003
RevPAR(円)	29,823	20,399	14,068	28,772	23,062	25,451	19,598	24,859	40,311	25,537	23,207	29,600	25,502
売上高(百万円)	107	73	44	99	79	91	69	89	140	88	86	108	1,079

(注) 2022年11月30日付でその共有持分30%を譲渡していますが、本物件の全体の数値を記載しています。

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2021年	2022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	65.5%	43.5%	32.2%	40.3%	68.3%	71.9%	80.7%	66.4%	80.3%	85.3%	86.4%	85.4%	67.3%
ADR(円)	30,191	33,070	23,071	26,548	27,676	29,610	25,084	27,469	33,919	25,263	27,008	26,767	28,070
RevPAR(円)	19,775	14,385	7,428	10,698	18,902	21,289	20,242	18,239	27,236	21,549	23,334	22,859	18,891
売上高(百万円)	81	59	27	43	75	87	80	75	110	85	99	94	919

(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、賃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。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2022年11月30日現在保有する資産に関し、2022年11月30日現在計画している第14期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	モスク棟防水工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	17	—	—
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2022年11月 至 2022年12月	14	—	—
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	GHP更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	11	—	—
大江戸温泉物語 あたま	静岡県熱海市	温水ヒータ更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 2月	11	—	—
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	屋上防水更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	11	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2022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169百万円です。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 あたま	静岡県熱海市	排煙窓改修工事他	自 2022年 5月 至 2022年 6月	40
大江戸温泉物語 きのさき	兵庫県豊岡市	露天風呂改修工事	自 2022年 9月 至 2022年 10月	29
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	防水改修工事	自 2022年 10月 至 2022年 11月	12
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	屋上変電設備更新	自 2022年 6月 至 2022年 7月	10
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	空調更新工事	自 2022年 8月 至 2022年 9月	10