

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021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) 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 03-6262-5456 (IR専用)

有価証券報告書提出予定日 2021年2月25日 分配金支払開始予定日 2021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. 2020年11月期の運用、資産の状況 (2020年6月1日～2020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	%
2020年11月期	1,358	△5.2	594	△12.4	467	△14.4	466	△14.4
2020年5月期	1,433	△0.5	678	△2.6	546	△3.6	545	△3.6

	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	%	%	%
2020年11月期	1,983	2.2	1.2	34.4
2020年5月期	2,316	2.6	1.4	38.1

(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	%	%
2020年11月期	1,983	466	13	3	1,996	469	100.0	2.2
2020年5月期	2,316	545	12	2	2,328	547	100.0	2.6

(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
2020年11月期	37,428	21,102	56.4	89,666
2020年5月期	38,327	21,183	55.3	90,011

(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
2020年11月期	1,759	△300	△1,424	920
2020年5月期	996	△170	△843	885

2. 2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期の運用状況の予想（2021年6月1日～2021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
2021年5月期	1,344	△1.0	583	△1.8	449	△4.0	448	△4.0	1,904	18	1,922
2021年11月期	1,343	△0.1	580	△0.5	437	△2.5	436	△2.5	1,857	18	1,875

（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）（2021年5月期）1,903円、（2021年11月期）1,856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)	2020年11月期	235,347口	2020年5月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2020年11月期	0口	2020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、29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、6ページ「2021年5月期及び2021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	4
③ 決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
① 投資状況	31
② 投資資産	31
(2) 資本的支出の状況	44
① 資本的支出の予定	44
② 期中の資本的支出	44

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

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

（注2）「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社（以下、「スポンサー」といいます。）並びにその連結子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和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。

（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。

##### b. 投資環境と運用実績

当期の我が国の経済状況は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い2020年4月上旬に発令された緊急事態宣言等による経済活動の停滞により大きく悪化し、物価変動の影響を除いた実質（季節調整値）GDPは、4～6月期で前期比マイナス8.3%、年率換算ではマイナス29.2%と、過去最大の落ち込みとなりました。その後、緊急事態宣言は段階的解除を経て5月下旬に全面解除され、抑制されていた需要の一時的発出と、特に観光分野におけるGoToトラベル事業などの追加経済対策による経済活動下支えの効果も加わり、7～9月期の実質GDP（季節調整値）は、前期よりプラス5.3%、年率換算ではプラス22.9%となりました。

このような環境の中、本投資法人が保有する温泉・温浴関連施設14物件は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う自粛要請対応で、4月中下旬にはすべての施設が臨時休館しました。5月以降一部の施設が再稼働しましたが、全館再稼働は7月からとなりました。その後は、国内の近隣地域からの集客をメインとする顧客属性に加えて、GoToトラベル事業の開始と外部の感染症専門医からのアドバイスに基づいたテナントによる十分な感染症対策の徹底により、個別施設の客室稼働率（注1）は徐々に回復を見せ、当期末の11月では84.9%となりました。なお、当期における全体の客室稼働率は51.9%と前年同期の実績を大きく下回り、ADR（注2）、RevPAR（注3）及び売上高の当期実績は前年同期の実績に対しそれぞれプラス1.5%、マイナス41.0%、マイナス45.5%となりました。

本投資法人の当期の賃貸事業収入については、構成比の高い固定賃料に支えられ安定して推移した一方で、テナントである大江戸温泉物語グループの2020年8月までの年間業績に基づき算定される変動賃料については、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う稼働率の低下を受け全施設について未発生となりました。

当期末に取得した鑑定評価額は、合計で40,239百万円となりました。前期末(2020年5月期)に取得した鑑定評価額との比較では、還元利回り、いわゆるキャップレートについては変動がありませんでしたが、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の一部土地の譲渡(下記参照)が反映され10百万円の低下となり、他の物件については変化がなかったため、保有施設14物件全体としても10百万円の低下となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注4)については、当該14物件の減価償却や「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の一部土地の譲渡による帳簿価額の低下もあり含み益が増加し5,283百万円となりました。

物件の異動としては、2020年11月に「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の遊休地である動物園跡地、及び駐車場土地について、再生可能エネルギー事業への貢献及び純資産価値の改善を目的として、第三者による太陽光発電事業のための用地として805百万円で譲渡(譲渡先については承諾を得られていないため非開示)すると同時に、譲渡先より駐車場部分の運営継続を目的とする賃借権を145百万円で取得いたしました(注5)。差額手取り金については、借入金の一部返済資金に充当することで、財務体質の改善を図りました。

その他に、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を策定し、テナントによる必要な修繕の実施を管理するとともに機能維持に必要な資本的支出を実施しました(賃貸借契約に基づき修繕費は原則テナント負担となっています)。

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

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

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

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

(注3)「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値です。

(注4)「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

含み損益=保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計-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、器具及び備品並びに借地権を含みます。)

(注5)詳細は2020年10月9日付公表の「国内不動産の譲渡等に関するお知らせ(大江戸温泉物語 レオマリゾート:一部土地)」及び2020年11月2日付公表の「国内不動産の譲渡等完了に関するお知らせ(大江戸温泉物語 レオマリゾート:一部土地)」をご参照ください。

#### c. 資金調達概要

当期においては、2020年11月30日を返済期日とする長期借入金2,340百万円の返済原資の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から短期借入により1,487百万円(注)の資金調達を行いました。また、手元資金により2020年7月末日及び10月末日に各々93百万円、2020年11月末日に40百万円の約定返済を実施しました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は14,457百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は38.6%となっています。

(注)詳細は2020年11月24日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

#### d. 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,358百万円、営業利益594百万円、経常利益467百万円、当期純利益466百万円となりました。

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1,983円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税会不一致(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3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を13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、1,996円(うち、投資口1口当たりの利益超過分配金13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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、感染リスクを伴うサービス消費については、世界的な感染流行が収束するか、効果的なワクチンや有効なウイルス治療薬が一般へ普及されるまでは、インバウンド需要の本格的回復も期待できず、2020年12月には感染の再拡大の兆候を受けてGoToトラベル事業も一時的に停止となり、2021年1月には東京都等を対象に2回目の緊急事態宣言が行われるなど、当面は一進一退の動きを続けていくと見込まれます。一方で、2020年12月に閣議決定された2020年度第3次補正予算において、19.2兆円の経済対策資金が確保され、GoToトラベル事業の延長を含む当面の経済活動支援への手当てが見込まれています。

このような環境の中、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設(注1)が立脚している「コト消費」(注2)、特により限定的に「体験型消費」(注3)の動向は、新型コロナウイルス感染症の動向が大きく影響するとともに、本年6月まで延長が見込まれるGoToトラベル事業等の政策的支援の運用状況(感染の波の到来による一時中止等の動き)やその効果、また各事業者における衛生・安全面の対策も含め注視が必要です。

本投資法人の保有施設におけるテナント業績は、足元の新型コロナウイルス感染症再拡大に伴う消費マインド低下や自粛の動きにより楽観視はできない状況となっていますが、一方で、感染防止対策の徹底による安心感の高まりと、「大江戸モデル」が近隣固定客をメインターゲットとしていることから、顧客回帰の動きも見られています。

これらのことから、本投資法人の投資対象である余暇活用型施設は、インバウンド需要や遠距離からの観光需要等への依存度が高い施設と比較して、相対的により早く集客を回復できる可能性があり、効果的なワクチンやウイルス治療薬の普及に目途がつくなど、感染状況が収束の兆しを見せれば、大きく業績回復する可能性もあるものと本投資法人は考えています。

(注1)「余暇活用型施設」とは、消費者に対し「楽しみ」、「コミュニケーション」、「癒しとリラクゼーション」、「健康と知的な充実」など、現代人が求める余暇活用と充実した時間の過ごし方を提供する施設をいいます。以下同じです。

(注2)「コト消費」とは、個別の事象が連なった総体である「一連の体験」を目的とした消費活動をいいます。

(注3)「体験型消費」とは、経験・体験そのものを目的とした消費活動をいいます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、余暇活用型施設に特化したポートフォリオの構築を目指していますが、当面は新型コロナウイルス感染症の影響による収益面、財務面のリスクへの万全な対応を最優先し、今後の外部環境の改善時には機動的な成長戦略を打ち出せるよう努めていきます。

(a) 外部成長戦略

i. スポンサー・パイプラインの活用

温泉・温浴関連施設の供給面を俯瞰すると、引き続き後継者不足や施設老朽化による競争力低下等の理由から、廃業に踏み切る旅館やホテルも多数見込まれます。さらに、今後は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績の急激な悪化による売却や、生き残りのための設備投資資金の調達を目的とする売却などが多く見込まれ、本投資法人や大江戸温泉物語グループへの持込み案件数も増加傾向で推移するものと考えられます。

大江戸温泉物語グループが2020年1月から2020年12月までの1年間に開業またはリニューアルオープンした温泉・温浴関連施設は、2020年7月の「西海橋コラソンホテル」(長崎県佐世保市)、「大江戸温泉物語 汐美荘」(新潟県村上市)及び2020年11月の「仙台 秋保温泉 岩沼屋」(宮城県仙台市)の3施設となり、今後も継続的な取得が見込まれます(注)。これらの施設を含め、本投資法人には、2017年11月1日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する温泉・温浴関連施設の取得に係る優先交渉権が付与されており、また同グループが入手した第三者による物件売却情報の優先的提供が行われます。これらを最大限活用することにより、主として大江戸温泉物語グループが保有し運営する大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得する方針です。

(注)本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

ii. 資産運用会社独自のネットワークの活用によるスポンサー抛出物件以外の物件の取得

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

その中で、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、余暇活用型施設に関する多くの売却情報が入手されており、新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた市場変化への対応も見据えた宿泊業やレジャー業界の新しい動きや変化を見極めつつ、有名温泉地の温泉・温浴関連施設等に加えて、現状ポート

フォリオのバランスの改善とリスク分散に寄与する、政令指定都市や中核都市等の都市型立地物件、新規開発物件や築浅物件、新型コロナウイルス感染症収束後のインバウンド需要をとらえうる多様な施設の取得に向けて活動していきます。また、ブリッジストラクチャーの活用等による優先交渉権の確保も引き続き進めていきます(注2)。

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

(注2) 本投資法人が、今後、これらの物件を取得できる保証はありません。

## (b) 内部成長戦略

### i. 安定性を重視した賃料ストラクチャー

本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で締結している長期賃貸借契約において、固定賃料部分を主としつつ、GOP(注1)に連動した変動賃料部分を組み合わせた第一賃料に、各施設の不動産運営費相当額となる第二賃料を加えた賃料体系を採用し(注2)、かつ修繕費は原則テナント負担とすることで、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期にはGOPに連動した賃料収入のアップサイドを享受追求することを可能としています。今後もテナント業績のモニタリングを通じて、賃料収入の安定性確保に万全を期してまいります。

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

(注2) 各保有資産に係る賃貸借契約においては、かかる賃料体系が採用されていますが、本投資法人が今後取得する施設に係る賃貸借契約において、同様の賃料体系が採用されることを保証するものではありません。

### ii. 収入増や競争力強化に資する戦略的CAPEX(注1)

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

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

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

## (c) 財務戦略

本投資法人は、当面は新型コロナウイルス感染症の影響によるリスクへの対応を最優先しつつ、保守的な財務基盤維持を重視していきます。

デット・ファイナンスについては、既存借入先との良好な関係を維持しつつ、新規物件取得時や既存借入の返済期限到来時の安定的な資金調達の実現を図り、エクイティ・ファイナンスについては、投資口の中長期的な価値向上、並びに1口当たり分配金の希薄化に配慮し、機動的に実施を検討していきます。

LTV水準は、原則として60%を上限としながら、当面は資金余力の確保に留意して40%程度を目安とし、保守的な水準を維持していく方針です。また、ポートフォリオの規模拡大とテナントや立地等のリスク分散の推進によりリスクプレミアムの低下を図り、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。

2021年5月期及び2021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"> <li>・2021年5月期(第10期) (2020年12月1日～2021年5月31日) (182日)</li> <li>・2021年11月期(第11期) (2021年6月1日～2021年11月30日) (183日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、本投資法人が保有する14物件について、2021年11月期末までの間に変動(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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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。</li> <li>・変動賃料の計算根拠となる期間は、2021年5月期(第10期)においては2020年3月から2021年2月における修正後GOP、2021年11月期(第11期)においては2020年9月から2021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。したがって昨年3月以降の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、2021年5月期(第10期)及び2021年11月期(第11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。</li> <li>なお、固定賃料については、本書の日付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。</li> <li>・賃料については、以下の前提で算定しています。</li> </ul> <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> <p>固定賃料：月額52,456,896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> <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。</p> <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 = <math>(A \times 12 - B) + B'</math> ÷ 12</p> <p>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30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30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]</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> <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]</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> <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            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            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            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12,496,532円            変動賃料：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            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 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13,147,999円 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 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>2021年5月期（第10期）</p> <p style="text-align: right;">（百万円）</p> <table border="1"> <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8)</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>315 (注6)</td> <td>—</td> <td>33</td> <td>1 (注7)</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>108</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>—</td> <td>1</td> <td>—</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 かもしか荘</td> <td>35</td> <td>—</td> <td>6</td> <td>—</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>24</td> <td>—</td> <td>5</td> <td>—</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 長崎ホテル清風</td> <td>74</td> <td>—</td> <td>6</td> <td>—</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>174</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 きのさき</td> <td>78</td> <td>—</td> <td>6</td> <td>—</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td>51</td> <td>—</td> <td>10</td> <td>0 (注8)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>合計(注9)</td> <td>1,230</td> <td>—</td> <td>112</td> <td>1</td> <td>1,344</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8)	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	315 (注6)	—	33	1 (注7)	350	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	—	4	—	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 かもしか荘	35	—	6	—	41	大江戸温泉物語 伊香保	36	—	4	—	40	大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	—	6	—	81	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46	鬼怒川観光ホテル	174	—	8	—	182	大江戸温泉物語 きのさき	78	—	6	—	85	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注8)	62	合計(注9)	1,230	—	112	1	1,344
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入				合計 (注8)																																																																																											
	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	315 (注6)	—	33	1 (注7)	350																																																																																														
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	—	4	—	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 かもしか荘	35	—	6	—	41																																																																																														
大江戸温泉物語 伊香保	36	—	4	—	40																																																																																														
大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29																																																																																														
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	—	6	—	81																																																																																														
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46																																																																																														
鬼怒川観光ホテル	174	—	8	—	182																																																																																														
大江戸温泉物語 きのさき	78	—	6	—	85																																																																																														
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注8)	62																																																																																														
合計(注9)	1,230	—	112	1	1,344																																																																																														

項目	前提条件					
営業収益	2021年11月期(第11期) (百万円)					
	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注8)
		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	315 (注6)	-	33	-	348
	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	-	4	-	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 かもしか荘	35	-	6	-	41
	大江戸温泉物語 伊香保	36	-	4	-	40
	大江戸温泉物語 君津の森	24	-	5	-	29
	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	74	-	6	-	81
	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	-	4	-	46
	鬼怒川観光ホテル	174	-	8	-	182
	大江戸温泉物語 きのさき	78	-	6	-	85
	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	-	10	0 (注8)	62
合計(注9)	1,230	-	112	0	1,343	
<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) 保険金収入を記載しています。</p> <p>(注8) 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9) 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"> <li>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。</li> <li>公租公課については、2021年5月期に98百万円、2021年11月期に98百万円を費用として計上しています。</li> <li>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。</li> <li>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2021年5月期に448百万円、2021年11月期に451百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として2021年5月期に134百万円、2021年11月期に142百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年11月30日現在の借入金残高は14,457百万円となっています。</li> <li>2021年5月期及び2021年11月期に、別途約定によりそれぞれ175百万円を返済することを前提としています。</li> <li>2021年5月期においては、2021年5月31日に1年内返済予定の長期借入金250百万円及び3,491百万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。</li> <li>2021年11月期においては、2021年8月31日に短期借入金1,449百万円、2021年11月30日に1年内返済予定の長期借入金2,190百万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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付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、2021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。</li> <li>1口当たり分配金は、2021年5月期及び2021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。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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想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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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4,236,246円の計上を見込んでいます。</li> <li>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、2021年5月期及び2021年11月期に、それぞれ1口当たり18円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2020年8月26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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,210,622	2,245,992
前払費用	138,154	140,140
その他	6,251	6,546
流動資産合計	2,355,028	2,392,678
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,493,480	26,667,147
減価償却累計額	△2,796,416	△3,239,601
建物(純額)	23,697,064	23,427,545
構築物	10,979	10,979
減価償却累計額	△1,247	△1,616
構築物(純額)	9,731	9,362
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△79	△97
機械及び装置(純額)	520	502
工具、器具及び備品	3,498	5,772
減価償却累計額	△1,050	△1,402
工具、器具及び備品(純額)	2,448	4,370
土地	11,988,187	11,208,770
有形固定資産合計	35,697,951	34,650,550
無形固定資産		
借地権	157,802	305,228
ソフトウェア	2,149	1,347
無形固定資産合計	159,951	306,575
投資その他の資産		
繰延税金資産	15	16
長期前払費用	104,578	68,483
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	114,684	78,589
固定資産合計	35,972,587	35,035,715
資産合計	38,327,616	37,428,394

(単位：千円)

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	50,556	118,701
短期借入金	-	1,487,480
1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	6,194,120
未払金	89,251	82,190
未払費用	8,329	8,190
未払法人税等	936	940
未払消費税等	39,513	34,980
前受金	261,314	246,412
その他	5,795	7,260
流動負債合計	6,695,808	8,180,276
固定負債		
長期借入金	9,078,890	6,776,000
預り敷金及び保証金	1,230,706	1,230,692
資産除去債務	138,288	138,691
固定負債合計	10,447,884	8,145,384
負債合計	17,143,692	16,325,661
<b>純資産の部</b>		
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 △14,292	※1 △17,116
出資総額控除額合計	△14,292	△17,116
出資総額(純額)	20,638,731	20,635,907
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	545,192	466,826
剰余金合計	545,192	466,826
投資主資本合計	21,183,923	21,102,733
純資産合計	※2 21,183,923	※2 21,102,733
負債純資産合計	38,327,616	37,428,394

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年12月1日	自	2020年6月1日
	至	2020年5月31日	至	2020年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,433,658		※1 1,342,970
不動産等売却益		※2 -		※2 15,785
営業収益合計		1,433,658		1,358,755
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※3 566,328		※1,※3 574,661
資産運用報酬		125,121		122,870
資産保管手数料		1,731		1,720
一般事務委託手数料		17,161		17,258
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※3 41,276		※3 44,313
営業費用合計		755,219		764,424
営業利益		678,438		594,331
営業外収益				
受取利息		10		10
未払分配金戻入		563		1,212
営業外収益合計		573		1,222
営業外費用				
支払利息		63,464		54,683
融資関連費用		69,268		73,230
営業外費用合計		132,732		127,914
経常利益		546,279		467,639
特別損失				
固定資産除却損		233		-
特別損失合計		233		-
税引前当期純利益		546,045		467,639
法人税、住民税及び事業税		937		942
法人税等調整額		0		△0
法人税等合計		938		942
当期純利益		545,107		466,697
前期繰越利益		85		128
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		545,192		466,826

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年12月1日 至 2020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	△11,467	△11,467	20,641,555	565,624	565,624	21,207,179	21,207,179
当期変動額								
剰余金の配当					△565,538	△565,538	△565,538	△565,538
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					545,107	545,107	545,107	545,107
当期変動額合計	—	△2,824	△2,824	△2,824	△20,431	△20,431	△23,255	△23,255
当期末残高	※1 20,653,023	△14,292	△14,292	20,638,731	545,192	545,192	21,183,923	21,183,923

当期(自 2020年6月1日 至 2020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	△14,292	△14,292	20,638,731	545,192	545,192	21,183,923	21,183,923
当期変動額								
剰余金の配当					△545,063	△545,063	△545,063	△545,063
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△2,824	△2,824	△2,824			△2,824	△2,824
当期純利益					466,697	466,697	466,697	466,697
当期変動額合計	—	△2,824	△2,824	△2,824	△78,366	△78,366	△81,190	△81,190
当期末残高	※1 20,653,023	△17,116	△17,116	20,635,907	466,826	466,826	21,102,733	21,102,733



(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期		当期	
	自	至	自	至
	2019年12月1日	2020年5月31日	2020年6月1日	2020年11月30日
I 当期末処分利益		545,192,520		466,826,453
II 利益超過分配金加算額		2,824,164		3,059,511
うち一時差異等調整引当額		2,824,164		3,059,511
III 分配金の額		547,887,816		469,752,612
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,328)		(1,996)
うち利益分配金		545,063,652		466,693,101
(うち1口当たり利益分配金)		(2,316)		(1,983)
うち一時差異等調整引当額		2,824,164		3,059,511
(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))		(12)		(13)
IV 次期繰越利益		128,868		133,352
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,328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2,316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2,824,164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12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、1,996円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,983円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たり一時差異等調整引当額の分配金を13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 2019年12月1日 至 2020年5月31日		自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	546,045		467,639	
減価償却費	439,012		444,973	
融資関連費用	69,268		73,230	
受取利息	△10		△10	
支払利息	63,464		54,683	
固定資産除却損	233		—	
営業未払金の増減額(△は減少)	△41,203		44,552	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△3,419		△4,533	
前払費用の増減額(△は増加)	△45,468		△25,371	
長期前払費用の増減額(△は増加)	36,785		1,125	
未払金の増減額(△は減少)	△759		△7,061	
前受金の増減額(△は減少)	△534		△14,902	
有形固定資産の売却による減少額	—		779,417	
その他	△429		1,573	
小計	1,062,985		1,815,315	
利息の受取額	10		10	
利息の支払額	△65,829		△54,822	
法人税等の支払額	△952		△937	
営業活動によるキャッシュ・フロー	996,214		1,759,566	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	△170,933		△152,348	
無形固定資産の取得による支出	—		△147,672	
預り敷金及び保証金の返還による支出	—		△13	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△170,933		△300,034	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	—		1,472,605	
長期借入れによる収入	3,820,340		—	
短期借入金の返済による支出	△340,000		—	
長期借入金の返済による支出	△3,755,250		△2,348,880	
分配金の支払額	△568,363		△547,887	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△843,273		△1,424,162	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△17,992		35,369	
現金及び現金同等物の期首残高	903,390		885,397	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 885,397		※1 920,767	

(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

1. 固定資産の減価償却の方法	<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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～44年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <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>	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
建物	3～44年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	17年								
工具、器具及び備品	6～10年								
2. 収益及び費用の計上基準	<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ん。</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>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</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>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

1. 引当の発生事由、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 7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	2,824

2. 戻入の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語 伊勢志摩」の 建物	PCBを含有する物品の撤去	— (注)

(注) 当期解消分(△36千円)は、上記1. 「資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生」において控除されてい  
ます。

3. 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 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

1. 引当の発生事由、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会不一致の発生	3,059

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(2020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	159,400	11,467	2,824	—	14,292	—

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

2. 戻入の具体的な方法

アスベストの除去(処理)及びPCBを含有する物品の撤去等により、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。

当期(2020年11月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

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

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

2. 戻入の具体的な方法

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

※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 (2020年5月31日)	当期 (2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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	1,421,381	1,335,242
その他賃貸事業収入	12,276	7,728
不動産賃貸事業収益合計	1,433,658	1,342,970
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	15,000	15,000
損害保険料	7,059	7,534
減価償却費	438,210	444,170
公租公課	95,530	98,966
その他費用	10,528	8,989
不動産賃貸事業費用合計	566,328	574,661
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	867,329	768,308

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 レオマリゾート(土地の一部)

不動産等売却収入	806,212
不動産等売却原価	779,417
その他売却費用	11,010
不動産等売却益	15,785

※3 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	438,210	443,924
無形固定資産	—	246
その他営業費用		
無形固定資産	802	802

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
現金及び預金	2,210,622	2,245,992
使途制限付預金(注)	△1,325,224	△1,325,224
現金及び現金同等物	885,397	920,767

(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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
1年以内	2,459,830	2,351,110
1年超	5,344,728	4,223,533
合計	7,804,558	6,574,643

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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
1年以内	4,398	4,588
1年超	93,303	91,008
合計	97,701	95,597

[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

2020年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,210,622	2,210,622	—
資産合計	2,210,622	2,210,622	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,240,110	6,240,110	—
(4) 長期借入金	9,078,890	9,078,890	—
負債合計	15,319,000	15,319,000	—



2020年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2020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	1,230,706

当期(2020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	1,230,692

(注3) 金銭債権の決算日(2020年5月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,210,622

金銭債権の決算日(2020年11月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,245,992

(注4) 借入金の決算日(2020年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	6,240,110	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,509,515	3,569,375	—	—	—
合計	6,240,110	5,509,515	3,569,375	—	—	—

借入金の決算日(2020年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,487,480	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,194,120	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,246,375	3,529,625	—	—	—
合計	7,681,600	3,246,375	3,529,625	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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(2020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(2020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(2020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(2020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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	16
資産除去債務	43,505	43,632
借地権償却	—	77
繰延税金資産小計	43,521	43,726
評価性引当額	△5,617	△6,619
繰延税金資産合計	37,904	37,106
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△37,888	△37,090
繰延税金負債合計	△37,888	△37,090
繰延税金資産の純額	15	16

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 (2020年5月31日)	当期 (2020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	△31.57	△31.60
評価性引当額の増減	0.17	0.21
その他	0.11	0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.20

[持分法損益等に関する注記]

前期(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020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 2019年12月1日 至 2020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	125,121	未払金	72,990	

(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	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	130,920	未払金	70,334	

(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(8,050千円)が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2020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	138,156
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
PCB撤去に伴う減少額	270
時の経過による調整額	402
期末残高	138,288

当期(2020年11月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語 あたみ、土肥マリンホテル、あわら、伊香保、きのさき及び東山グランドホテル」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	138,288
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	403
期末残高	138,691

[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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	36,124,454	35,855,753
期中増減額	△268,700	△899,974
期末残高	35,855,753	34,955,779
期末時価	40,249,000	40,239,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記32ページ「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 レオマリゾート」他12物件の資本的支出(169,743千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計438,210千円)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」の借地権の取得(147,672千円)及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他13物件の資本的支出(合計175,941千円)によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 レオマリゾート」(土地の一部)の譲渡(779,417千円)及び減価償却(合計444,170千円)によるものです。

(注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、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、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 2019年12月1日 至 2020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	1,043,794	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	377,587	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 2020年6月1日 至 2020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	986,315	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	348,926	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 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
1口当たり純資産額	90,011円	89,666円
1口当たり当期純利益	2,316円	1,983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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
当期純利益(千円)	545,107	466,697
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)	545,107	466,697
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

本投資法人の設立から当期末(2020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)
2017年12月1日	公募増資	4,667,053	20,419,629	56,330	232,530	(注3)
2017年12月26日	第三者割当増資	233,394	20,653,023	2,817	235,347	(注4)

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

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

(注3) 1口当たり発行価格85,937円(発行価額82,852円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額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、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。



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2020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8期 2020年5月31日現在		第9期 2020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	10,667	27.8	10,546	28.2
		四国	10,332	27.0	9,649	25.8
		関東	6,976	18.2	6,942	18.5
		東北	2,247	5.9	2,221	5.9
		近畿	2,134	5.6	2,127	5.7
		北陸	1,877	4.9	1,863	5.0
		九州	1,618	4.2	1,604	4.3
不動産 小計			35,855	93.6	34,955	93.4
預金・その他の資産			2,471	6.4	2,472	6.6
資産総額 計			38,327	100.0	37,428	100.0
負債総額			17,143	44.7	16,325	43.6
純資産総額			21,183	55.3	21,102	56.4

(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

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2020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	9,756 (注6)	9,649	8,860	27.0	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	3,345	3,830	10.1	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	2,592	2,810	7.4	株式会社立地評価研究所	—
S-4	大江戸温泉物語 あたま	2,997	2,810	3,200	8.3	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	1,798	2,020	5.3	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	1,863	1,990	5.3	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	1,179	1,260	3.4	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	1,275	1,370	3.6	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	838	859	2.3	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,637	1,604	2,570	4.5	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	1,016	1,220	2.9	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,649	6,130	10.7	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	2,127	2,650	5.8	一般財団法人日本不動産研究所	—
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,205	1,470	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	—
	合計	36,082	34,955	40,239	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、2020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。また、当該期末算定価額は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。なお、「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。

(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	665,403.01 (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> 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13)
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	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	2,911.13	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14)	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
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県 長崎市	5,092.25	11,114.69	1982年 6月30日	149	11,114.69	11,114.69	100.0	1	100
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県 大崎市	11,829.25 (注15)	10,843.89	1965年 12月8日	84	10,843.89	10,843.89	100.0	1	98 (注16)
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	11,350.80	10,602.89 (注17)	1968年 10月28日	157	10,602.89 (注16)	10,602.89 (注16)	100.0	1	103
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18)	16,665.71 (注19)	1964年 9月29日	103	16,602.03	16,602.03	100.0	1	123
合計			815,267.74	204,031.95	—	2,460	203,968.27	203,968.27	100.0	2	1,369

(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。なお、「大江戸温泉物語 土肥マリンホテル」の土地面積は、平成30年3月22日付国土調査による成果により、地積が変更されています。

(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、2020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

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。

- (注5) 「賃貸可能面積」は、2020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、2020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、2020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、2020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、2020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、35,614.26㎡を第三者から賃借しています。））に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティー）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：196,542.20㎡）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（5,641.90㎡）を第三者（複数の個人）から賃借しています。
- (注15) 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16) 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17) 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。
- (注18) 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19) 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	8,860	9,030	6.0	8,780	5.8	6.2	685
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	3,830	3,880	5.6	3,780	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	2,810	2,870	5.1	2,780	4.9	5.3	163
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	株式会社 立地評価研究所	3,200	3,270	5.1	3,170	4.9	5.3	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	2,020	2,060	5.6	2,000	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	1,990	2,020	5.9	1,970	5.7	6.1	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	1,260	1,280	5.3	1,230	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	1,370	1,400	5.3	1,360	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	859	873	5.3	845	5.1	5.5	53
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	一般財団法人 日本不動産研究所	2,570	2,600	5.2	2,530	5.0	5.4	155
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	1,220	1,240	5.5	1,190	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	6,130	6,210	5.2	6,050	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	2,650	2,680	5.4	2,610	5.2	5.6	166
S-14	大江戸温泉物語 東山ランドホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,470	1,490	5.9	1,450	5.7	6.1	113
合計			40,239	40,903	-	39,745	-	-	2,638

(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2020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	630	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、2020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。

(注2) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020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、35,614.26㎡を第三者から賃借しています。))に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを記載しています。なお、当該土地には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント(株式会社レオマユニティー)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	8.8	9,782.37	3.5
			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	6.0	10,211.46	3.7
			大江戸温泉物語あたみ	2036年8月31日	該当事項はありません	93	187	7.6	8,469.22	3.1
			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	4.4	6,125.84	2.2
			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	5.3	14,132.27	5.1
			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	2.9	5,947.80	2.2
			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	3.0	5,177.18	1.9
			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	2.0	8,660.20	3.1
			大江戸温泉物語長崎ホテル清風	2037年12月3日	該当事項はありません	74	149	6.1	11,114.69	4.0
			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	3.4	10,843.89	3.9
			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	14.2	22,402.38	8.1
			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	78	157	6.4	10,602.89 (注2)	3.8
			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	4.2	16,602.03	6.0
			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	314	629
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	0.0	<ニューレオマワールド> 40,573.63	14.7
									71,790.51	26.0
合計						1,230	2,460	100.0	275,758.78	100.0

(注1) 上記各物件の賃料は、2020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。変動賃料については、前記6ページ「2021年5月期及び2021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) 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。

(注3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2020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、35,614.26㎡を第三者から賃借しています。))に関するものがあり、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、2020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、35,614.26㎡を第三者から賃借しています。))に関するものがあり、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。

(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	14	36,082	100.0
その他用途施設	—	—	—
合計	14	36,082	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)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円)	比率 (%)
10年超	2,460	100.0	2,460	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,460	100.0	2,460	100.0

iii. 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	2,460	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,460	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。



(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	348,926	111,532	82,683	97,665	63,031
第一賃料	315,216	108,056	73,780	93,716	54,589
固定賃料	315,216 (注2)	108,056	73,780	93,716	54,589
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	33,710	3,475	8,902	3,949	1,758
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	6,682
② 賃貸事業費用	37,039	4,554	9,899	4,822	5,249
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	31,837	3,146	8,335	3,400	980
損害保険料	2,130	406	564	397	270
その他費用	1,072	1	0	24	2,999
③ 賃貸NOI (=①-②)	311,887	106,978	72,783	92,843	57,782
④ 減価償却費	87,141	52,585	28,186	33,620	30,286
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	224,745	54,392	44,597	59,222	27,495

(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 長崎ホテル清風
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	74,347	41,722	40,817	29,812	79,935
第一賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	74,979
固定賃料	65,778	35,723	36,759	24,590	74,979
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	8,569	5,999	4,058	5,222	4,185
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	770
② 賃貸事業費用	9,169	7,007	5,041	6,241	7,958
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	5,146	5,322	3,812	4,920	6,058
損害保険料	651	279	225	321	360
その他費用	2,372	406	4	—	539
③ 賃貸NOI (=①-②)	65,178	34,715	35,775	23,571	71,977
④ 減価償却費	21,942	13,881	13,545	8,689	20,650
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	43,235	20,833	22,230	14,881	51,327

(単位：千円)

物件名	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	全体合計
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	45,194	179,656	85,230	62,413	1,342,970
第一賃料	42,103	174,418	78,888	51,790	1,230,390
固定賃料	42,103	174,418	78,888	51,790	1,230,390
変動賃料	—	—	—	—	—
第二賃料	3,091	5,237	6,342	10,347	104,852
その他賃貸事業収入	—	—	—	275	7,728
② 賃貸事業費用	5,818	10,185	6,187	11,315	130,490
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	15,000
公租公課	4,384	7,310	4,630	9,686	98,966
損害保険料	334	749	339	504	7,534
その他費用	99	1,125	218	125	8,989
③ 賃貸NOI (=①-②)	39,376	169,470	79,042	51,097	1,212,479
④ 減価償却費	21,773	62,849	21,314	27,703	444,170
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	17,603	106,620	57,727	23,394	768,308

(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。固定賃料には当該土地賃料を含んで記載しています。

(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)													
	2019年	2020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%	85.2%	80.4%	34.8%	8.9%	-	-	31.6%	47.2%	51.5%	75.9%	87.5%	49.4%
ADR(円)	33,595	32,014	27,473	26,779	20,908	-	-	34,705	52,437	33,262	29,041	34,644	33,091
RevPAR(円)	30,403	27,275	22,088	9,319	1,860	-	-	10,966	24,750	17,129	22,042	30,313	16,346
売上高(百万円)	292	266	207	89	18	0	0	92	208	145	198	260	1,778

運営実績 (ニューレオマワールド)													
	2019年	2020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)	54,736	36,014	28,679	8,341	2,350	-	-	13,137	39,357	33,960	39,480	59,940	461,545
売上高(百万円)	191	142	96	35	9	0	0	55	165	131	159	215	1,203

(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													
	2019年	2020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	90.6%	95.0%	94.0%	73.1%	22.1%	18.0%	46.2%	55.1%	51.3%	64.4%	82.0%	90.5%	65.2%
ADR(円)	32,160	31,032	27,775	26,183	19,926	19,800	23,026	29,957	41,044	28,905	30,502	36,091	30,231
RevPAR(円)	29,136	29,480	26,108	19,139	4,403	3,564	10,638	16,506	21,055	18,614	25,011	32,662	19,710
売上高(百万円)	90	90	75	58	13	10	30	48	61	52	76	95	704

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2019年	2020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	90.1%	88.4%	96.3%	68.1%	23.2%	-	-	36.0%	46.1%	58.1%	62.3%	75.1%	53.6%
ADR(円)	30,377	28,287	22,447	21,936	16,226	-	-	24,530	34,374	23,627	26,534	33,013	26,828
RevPAR(円)	27,369	25,005	21,616	14,938	3,764	-	-	8,830	15,846	13,727	16,530	24,792	14,379
売上高(百万円)	110	99	81	57	14	0	0	32	57	49	63	91	657

(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													
	2019年	2020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	93.6%	96.9%	97.6%	92.4%	30.0%	-	14.8%	53.8%	63.8%	66.1%	83.4%	90.5%	65.2%
ADR(円)	34,144	31,039	29,022	24,950	17,429	-	23,765	26,858	40,545	28,450	28,535	33,309	30,066
RevPAR(円)	31,958	30,076	28,325	23,053	5,228	-	3,517	14,449	25,867	18,805	23,798	30,144	19,603
売上高(百万円)	87	83	74	63	14	0	8	37	65	48	64	78	626

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2019年	2020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	84.7%	89.7%	95.5%	64.5%	10.6%	-	-	45.8%	69.0%	54.5%	64.3%	78.1%	54.7%
ADR(円)	28,728	28,291	24,705	21,851	17,188	-	-	25,537	44,844	27,502	26,689	30,104	28,595
RevPAR(円)	24,332	25,377	23,593	14,093	1,821	-	-	11,695	30,942	14,988	17,161	23,511	15,641
売上高(百万円)	54	56	50	31	4	0	0	25	65	31	38	51	410

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2019年	2020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	80.8%	75.4%	85.0%	55.7%	10.7%	-	-	35.9%	45.9%	41.4%	61.0%	83.3%	47.9%
ADR(円)	29,137	28,516	24,848	22,321	15,244	-	-	25,577	34,152	24,362	25,796	30,843	27,256
RevPAR(円)	23,542	21,501	21,120	12,432	1,631	-	-	9,182	15,675	10,085	15,735	25,692	13,055
売上高(百万円)	89	82	75	42	5	0	0	29	49	31	52	82	542

大江戸温泉物語 かもしか荘

運営実績													
	2019年	2020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	64.4%	58.5%	62.0%	52.3%	5.4%	-	-	32.1%	42.4%	45.1%	55.1%	71.4%	40.7%
ADR(円)	29,412	29,528	25,576	19,097	16,978	-	-	26,613	31,335	24,716	25,799	26,638	26,448
RevPAR(円)	18,941	17,273	15,857	9,987	916	-	-	8,542	13,286	11,146	14,215	19,019	10,764
売上高(百万円)	41	38	33	22	2	0	0	17	27	22	30	39	275

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2019年	2020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	95.0%	88.5%	96.6%	87.7%	50.3%	-	-	89.0%	68.3%	69.2%	79.0%	89.3%	67.7%
ADR(円)	31,286	28,521	23,696	22,749	16,931	-	-	24,836	29,681	27,644	28,585	32,003	26,965
RevPAR(円)	29,721	25,241	22,890	19,950	8,516	-	-	22,104	20,272	19,129	22,582	28,578	18,255
売上高(百万円)	42	36	30	28	11	0	0	30	26	25	33	40	305

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2019年	2020年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	92.8%	97.5%	99.2%	91.5%	46.3%	-	-	58.7%	80.6%	68.5%	80.1%	87.1%	66.8%
ADR(円)	26,873	24,788	22,941	17,790	11,504	-	-	23,079	36,307	24,943	25,229	27,318	24,626
RevPAR(円)	24,938	24,168	22,757	16,277	5,326	-	-	13,547	29,263	17,085	20,208	23,793	16,450
売上高(百万円)	45	46	38	32	10	0	0	18	39	26	32	37	329

大江戸温泉物語 長崎ホテル清風

運営実績													
	2019年	2020年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	88.2%	84.7%	87.9%	84.4%	20.9%	—	20.7%	72.8%	42.8%	61.9%	81.1%	93.0%	61.5%
ADR(円)	33,830	32,133	26,413	22,943	15,895	—	27,186	27,203	33,097	28,152	29,676	34,596	29,300
RevPAR(円)	29,838	27,216	23,217	19,363	3,322	—	5,627	19,803	14,165	17,426	24,067	32,174	18,019
売上高(百万円)	102	95	76	67	11	0	18	67	47	57	83	107	736

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2019年	2020年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	74.2%	81.3%	97.1%	53.7%	19.0%	—	—	29.6%	41.2%	44.1%	68.5%	70.2%	48.1%
ADR(円)	26,792	23,870	20,408	19,109	13,487	—	—	21,220	24,994	21,423	24,903	28,572	23,359
RevPAR(円)	19,879	19,406	19,816	10,261	2,562	—	—	6,281	10,297	9,447	17,058	20,057	11,235
売上高(百万円)	87	81	80	43	10	0	0	25	40	36	71	79	555

(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													
	2019年	2020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	80.2%	76.4%	73.9%	51.8%	13.7%	—	—	27.3%	31.0%	48.8%	78.7%	89.6%	47.6%
ADR(円)	32,629	31,778	25,915	21,741	16,107	—	—	26,735	31,662	26,517	27,882	30,719	28,468
RevPAR(円)	26,168	24,278	19,151	11,261	2,206	—	—	7,298	9,815	12,940	21,943	27,524	13,550
売上高(百万円)	189	171	126	74	14	0	0	44	58	75	138	167	1,059

大江戸温泉物語 きのさき

運営実績													
	2019年	2020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	99.2%	98.7%	98.8%	99.1%	23.2%	—	14.3%	52.2%	68.5%	62.4%	77.3%	87.8%	65.1%
ADR(円)	31,309	30,356	28,848	28,895	18,933	—	24,461	29,282	39,121	29,817	28,153	36,387	30,779
RevPAR(円)	31,058	29,961	28,501	28,634	4,392	—	3,497	15,285	26,797	18,605	21,762	31,947	20,037
売上高(百万円)	120	116	102	102	15	0	12	54	93	65	83	115	882

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2019年	2020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%	65.3%	79.4%	51.6%	13.8%	—	—	39.8%	48.2%	52.6%	79.2%	88.7%	48.7%
ADR(円)	33,305	28,162	24,590	20,282	16,773	—	—	28,163	32,075	25,317	26,993	31,191	27,686
RevPAR(円)	22,214	18,389	19,524	10,465	2,314	—	—	11,208	15,460	13,316	21,378	27,666	13,483
売上高(百万円)	106	85	91	47	10	0	0	47	64	53	90	111	709

(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。

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2020年11月30日現在保有する資産に関し、2020年11月30日現在計画している第10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 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	給湯給水設備更新工事	自 2021年2月 至 2021年3月	18	—	—
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	長崎県長崎市	浴室改修工事	自 2020年11月 至 2020年12月	25	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2020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175百万円です。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)
鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	宴会場エアコン新設	自 2020年5月 至 2020年6月	19
		WIFI設置工事	自 2020年9月 至 2020年10月	14