

2024年11月期 決算短信 (REIT)

2025年1月22日

不動産投資信託証券発行者名 日本ホテル&レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
コード番号 3472 U R L <https://nhr-reit.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 桐原 健

資産運用会社名 アパ投資顧問株式会社
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) 取締役兼企画管理部長 (氏名) 本多 智裕
TEL 03-6262-5456 (IR専用)

有価証券報告書提出予定日 2025年2月25日 分配金支払開始予定日 2025年2月14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 : 無 (決算説明動画を配信予定)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年11月期の運用、資産の状況 (2024年6月1日~2024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	%
2024年11月期	1,287	△1.0	560	△1.3	430	16.7	429	16.8
2024年5月期	1,301	8.2	568	10.0	368	7.7	367	7.6

	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	%	%	%
2024年11月期	1,823	2.0	1.2	33.4
2024年5月期	1,562	1.8	1.0	28.3

(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	%	%
2024年11月期	1,824	429	13	3	1,837	432	100.0	2.0
2024年5月期	1,562	367	13	3	1,575	370	100.0	1.8

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年11月期	35,344	21,049	59.6	89,439
2024年5月期	35,341	20,990	59.4	89,190

(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
2024年11月期	931	△121	△517	1,037
2024年5月期	947	△102	△588	744

2. 2025年5月期の運用状況の予想（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期の運用状況の予想（2025年6月1日～2025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
2025年 5月期	1,682	30.7	829	48.0	598	39.1	597	39.2	1,922	10	1,932
2025年11月期	1,708	1.5	841	1.4	619	3.6	618	3.6	1,990	10	2,000

（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）（2025年5月期）1,921円、（2025年11月期）1,990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)	2024年11月期	235,347口	2024年5月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2024年11月期	0口	2024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、31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「2025年5月期及び2025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	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
① 投資状況	34
② 投資資産	34
(2) 資本的支出の状況	47
① 資本的支出の予定	47
② 期中の資本的支出	47

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

日本ホテル&レジデンシャル投資法人(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)した後、第14期(2023年5月期)末時点で余暇活用型施設(注1)を11物件保有し、第15期(2023年11月期)にはアコモデーション施設(注2)を4物件(取得価格(注3)合計4,898百万円)取得しました。この結果、当期末現在の本投資法人が保有する施設の合計は15物件(取得価格合計35,983百万円)、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)「余暇活用型施設」とは、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、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。)、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をいいます。

(注2)「アコモデーション施設」とは、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・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。以下同じです。

(注3)「取得価格」の詳細については、後記35ページ「3.参考情報(1)運用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(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」の(注2)をご覧ください。

b. 運用実績等

当期において本投資法人は、資産規模拡大に向け、スポンサーであるアパグループ(注1)から2024年7月にアパホテル2物件の取得に係る優先交渉権を取得しました。加えて、本資産運用会社独自のネットワークを活用し売却情報を入手したアコモデーション施設について、3物件をアパグループによる一時的保有と同時に、アパグループから取得に係る優先交渉権を取得(注2)するなど、余暇活用型施設とアコモデーション施設で合計8物件の外部成長機会の確保を実現しました。

本投資法人の保有する余暇活用型施設の運用実績については、台風等の天候不順および南海トラフ地震に関する報道の影響等により、変動賃料合計が前期比マイナス14百万円の合計38百万円となりました。一方で施設の稼働率等の運営状況は、国内観光市場の回復に加え一部施設のリニューアルオープン等より客室稼働率(注3)は83.2%と前年同期比プラス3.9%となりました。またバリューアップ工事等に伴う宿泊単価引上げにより、ADR(注4)は前年同期比プラス2.4%、RevPAR(注5)は前年同期比プラス6.4%となり、翌期以降の変動賃料の上昇が期待されます。保有するアコモデーション施設4物件の期末時点の期中累計稼働率(注6)は97.5%となり、効果的なテナント誘致等により、安定的な稼働を維持しました。

当期末に取得した保有する15物件の鑑定評価額は、合計で38,729百万円となりました。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、一部施設の運営収益の見直し等により変動し、合計で50百万円の増加となりました。当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注7)については、当該15物件の減価償却により含み益が増加し、5,879百万円となりました。

ESG関連の取り組みについては、2024年11月に本投資法人が保有するフィール白山公園・新潟白山公園ビルについて、CASBEE不動産評価認証(注8)を取得しました。今後も環境パフォーマンス向上と環境負荷低減に向けた取り組みを進めていきます。

本投資法人は、前期においてスポンサーであるアパグループの信用力を活用した資金調達コストの削減を始めとした投資主価値向上のための様々な施策の実行に努めました。当期においても前述のとおり外部成長に向けての取得機会の確保に努め、残る課題は資産規模・時価総額の小ささによる投資口流動性の乏しさ、ポートフォリオ分散の低さ等であると認識し、この課題解決のためには公募増資を伴う外部成長が必要不可欠と考えておりました。そして、2024年11月に新投資口の発行と新規借入による上記優先交渉権の行使を含む8物件(取得価格合計13,108百万円)の国内不動産信託受益権の取得を決定しました(注9)。

同時に、投資主の皆さまの日頃の支援に応えること等を目的として、アパホテル、アパホテルプライド、アパホテル&リゾート、アパホテルステイを利用対象とする投資主優待制度の導入も決定しました(注10)。

なお、上記のような取り組みの中で、2024年8月には、本投資法人の中長期的な成長に繋がるスポンサーサポートとして、本投資法人の投資口を保有するアパホールディングス株式会社による本投資法人の投資口追加取得(注11)が開始され、同年10月に上限口数であった4,000口の取得が完了しました。さらに、本投資法人

の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役社長である桐原健は、本投資法人の投資主利益と本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役との利害の一致の促進を目的として、投資口累積投資制度を利用することにより、本投資口を取得しています(注12)。

- (注1) 「アパグループ」は、アパホールディングス株式会社及びその子会社(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2) 詳細は、2024年7月22日付公表の「優先交渉権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 余暇活用型施設における「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(%)
なお、対象期間中の販売可能客室数には、改修工事等で販売停止中の客室数は含みません。
- (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、単位未満を切捨てて記載しています。
- (注6) アコモデーション施設における「期中累計稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
期中累計稼働率=各月末時点の賃貸面積の期中累計÷各月末時点の総賃貸可能面積の期中累計×100(%)
- (注7) 「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一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、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。)
- (注8) 詳細は2024年11月29日付公表の「CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注9) 詳細は2024年11月18日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」、「新投資口発行及び投資口売出に関するお知らせ」及び「資金の借入に関するお知らせ」並びに2024年11月29日付公表の「資金の借入(借入金額決定等)に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注10) 詳細は2024年11月18日付公表の「投資主優待制度の導入に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注11) 詳細は、2024年8月28日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」、2024年10月7日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ(続報)」及び2024年10月22日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人投資口の追加取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注12) 詳細は、2024年8月28日付公表の「執行役員及び資産運用会社の代表取締役社長による本投資法人投資口の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において手元資金により2024年7月末日及び2024年10月末日に各々73百万円の約定返済を行いました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は12,589百万円、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は35.6%となっています。

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,287百万円、営業利益560百万円、経常利益430百万円、当期純利益429百万円となりました。

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1,824円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用の計上及び資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費の計上並びに借地権償却費に係る所得超過税金不一致(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。))

(以下「投資法人計算規則」といいます。)第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を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、1,837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. 外部成長戦略

(a) 重点投資対象

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、リスクリターン特性の異なる余暇活用型施設及びアコモデーション施設を重点投資対象とすることを基本戦略とします。その比率は余暇活用型施設40%~60%、アコモデーション施設40%~60%（取得価格ベース）を目安とし、アコモデーション施設の割合を増加させるとともに、余暇活用型施設の中でも、これまで保有する大江戸温泉関連施設と比べて安定的な収益が見込まれると考えられるビジネス・シティホテルを取得することで、ポートフォリオ分散の進展とリスク軽減の推進を図ります。

(b) 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、地域特性、社会情勢の動向、需要の変化や利便性などを重視するほか、テナントの信頼性、運営能力や実績等も着目しつつ、厳選投資を行っていきます。

余暇活用型施設については、全国における主要観光地、ビジネスエリアとして認知度の高いエリアを中心に、中長期にわたるテナントの賃料負担率の適性性、施設稼働率等運営指標の実績及び将来見込み、並びに施設の主要顧客層の安定性や競合環境等を総合的に評価したうえで、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。

アコモデーション施設については、首都圏、関西圏、中京圏の三大都市圏及び政令指定都市等を投資エリアとし、物件特性（立地、利便性、周辺の状況等）や、テナントの信頼性、運営能力、実績等を評価した上で、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。

(c) アパグループによるスポンサーサポートの活用

2023年12月19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、アパグループが保有又は開発するホテルのうち、本投資法人の投資基準に適合する物件の譲渡に係る優先交渉権が本投資法人に付与されており、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ます。さらに、本投資法人は、第三者が保有する本投資法人の投資基準に適合する物件の取得について、アパグループに対して一時的保有を依頼することができます。本投資法人はこれらのスポンサーサポートを最大限に活用することで、投資機会を捉えた機動的かつ継続的な外部成長を図っていきます。

b. 内部成長戦略

(a) 余暇活用型施設

本投資法人は、主に余暇活用型施設に関しては、賃料収入に大きな影響を与えることとなるテナントによる運営パフォーマンスについて、本資産運用会社によるモニタリングを行います。また、テナントとの間の長期賃貸借契約（注1）において、テナントによる施設の運営状況に関わらず一定額の固定賃料が確保されている賃料を原則として採用します。

さらに、テナントとの間の賃貸借契約等において、テナントに対して各施設の運営状況に係る報告義務を課すとともに、テナントによる運営パフォーマンスについて、各施設の売上高やGOP（注2）等の経営指標を参考に、本資産運用会社によるモニタリングを行うことで、運用資産からの安定収益確保と資産価値の維持向上を目指します。

(b) アコモデーション施設

本投資法人は、保有するアコモデーション施設において、賃料固定型のマスターリース契約の施設においては、建物の良好な維持により当該マスターリース契約の継続を図ります。パス・スルー型の施設においては、効果的なテナント誘致を行うとともに、新規契約及び契約更改時の賃料引上げに向けた取り組みや、運営管理コストの削減等を行い、賃貸収益の最大化を図ります。

(c) 修繕・資本的支出

本投資法人は、中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件ごとの修繕及び資本的支出に関する計画をPM会社と協議し、また、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して実行します。また、資産価値向上が見込まれる潜在的余地のある保有物件に対しては、テナントの収入増加を目的とした増改築等のバリューアップに資するCAPEX（注3）を実施し、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）「長期賃貸借契約」とは、契約期間が10年以上であり、かつ、5年以上は中途解約が禁止されている賃貸借契約をいいます。

（注2）「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。

(注3) 「CAPEX」とは、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、保守的な財務基盤の維持を重視しつつ、機動的な財務戦略を実行していきます。

デット・ファイナンスについては、既存の借入先との良好な関係を維持しつつ、資産規模拡大に伴う安定的な資金調達の実現を図ります。また、本投資法人がアパグループとの間で締結したスポンサーサポート契約により、アパグループによる本投資法人借入金に対する債務保証等、本投資法人の取引金融機関の拡大及び資金調達条件の改善に関する必要なサポートを受けています。今後も本投資法人は、スポンサーサポートを最大限活用することで、新規借入及びリファイナンス時の資金調達条件の最適化を図ります。

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に配慮し、機動的な実施を検討していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

2024年11月18日及び2024年11月25日に開催の役員会における下記の新投資口の発行にかかる決議に基づき、一般募集による新投資口については2024年12月2日、第三者割当による新投資口については2024年12月30日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2024年12月30日現在の出資総額は25,363百万円、発行済投資口の総口数は311,023口となっています。

(a) 一般募集(公募)による新投資口の発行

発行新投資口数 : 72,152口
発行価格 : 64,430円
発行価格の総額 : 4,648,753,360円
発行価額 : 62,249円
発行価額の総額 : 4,491,389,848円
払込期日 : 2024年12月2日
分配金起算日 : 2024年12月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 3,524口
発行価額 : 62,249円
発行価額の総額 : 219,365,476円
割当先 : SMBC日興証券株式会社
払込期日 : 2024年12月30日
分配金起算日 : 2024年12月1日

b. 資金の借入れ

2024年12月3日付で取得した8物件(後記「c.資産の取得」をご参照ください。)の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2024年12月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

短期借入金(注1)

借入先 : 株式会社三井住友銀行
借入金額 : 100百万円
利率(注3) : 基準金利(全銀協日本円TIBOR)(注4)(注5) + 0.60%
借入方法 : 上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結
借入実行日 : 2024年12月3日
利払期日(注6) : 初回を2024年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本返済期日とする
元本返済期日(注6) : 2025年12月3日
元本返済方法(注6) : 期限一括返済
担保の有無 : 無担保・有保証(注7)

長期借入金(注1)

借入先 : 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)
借入金額 : 8,748百万円
利率(注3) : 基準金利(全銀協日本円TIBOR)(注4)(注5) + 0.80%
借入方法 : 上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結
借入実行日 : 2024年12月3日
利払期日(注6) : 初回を2024年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本返済日とする
元本返済期日(注6) : 2027年12月3日
元本返済方法(注6) : 期限一括返済
担保の有無 : 無担保・有保証(注7)

- (注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年以内である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東京スター銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社大垣共立銀行、スルガ銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社みなと銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社西日本シティ銀行により組成されます。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協日本円TIBORのうち、各利息計算期間に対応する期間の利率となります。ただし、何らかの理由でかかる利率が公表されない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても0%を下回る場合には、0%とします。
- (注5) 日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。
- (注6) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注7) 2024年5月27日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証に関するお知らせ」をご参照ください。

c. 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金（前記「a. 新投資口の発行」をご参照ください。）及び借入金（前記「b. 資金の借入れ」をご参照ください。）により、2024年12月3日付で以下のとおり、8物件（取得価格合計13,108百万円）の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件名称	取得価格 (百万円) (注)	取得先
余暇活用型施設	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	4,160	アパホーム株式会社
	アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉	1,581	アパホーム株式会社
アコモデーション施設	INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	1,590	アパ総研株式会社
	アーバンフラッツ新川崎	1,259	アパ総研株式会社
	押上パークスクエア	2,163	アパ総研株式会社
	U residence 喜多見	510	株式会社エー・ディー・ワークス
	U residence 武蔵小金井	595	株式会社エー・ディー・ワークス
	T' s eco 川崎	1,250	トーセイ株式会社
合計 (8物件)		13,108	

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

2025年5月期及び2025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"> 2025年5月期(第18期) (2024年12月1日～2025年5月31日) (182日) 2025年11月期(第19期) (2025年6月1日～2025年11月30日) (183日) 																																																																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人が保有している23物件を前提としています。 2025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。 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。 																																																																											
営業収益	<p><余暇活用型施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日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。 賃料については、以下の前提で算定しています。 <p>2025年5月期(第18期)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料 (注1)</th> <th>変動賃料 (注2)</th> <th>その他 収入 (注4)</th> <th>合計 (注7)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>アパホテル<浅草橋駅前></td> <td>94</td> <td>0</td> <td>—</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>アパホテル<なんば南 大国町駅前></td> <td>43</td> <td>0</td> <td>—</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td>314</td> <td>6</td> <td>31 (注5)</td> <td>352</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 Premium伊勢志摩</td> <td>108</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 Premiumあたま</td> <td>93</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>—</td> <td>1</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>49</td> <td>24</td> <td>8</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>—</td> <td>3</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>29</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>4 (注6)</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル</td> <td>174</td> <td>8</td> <td>7 (注6)</td> <td>189</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>6</td> <td>10 (注5)</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>合計(注7)</td> <td>1,161</td> <td>71</td> <td>88</td> <td>1,320</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他 収入 (注4)	合計 (注7)	アパホテル<浅草橋駅前>	94	0	—	95	アパホテル<なんば南 大国町駅前>	43	0	—	44	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	6	31 (注5)	352	大江戸温泉物語 Premium伊勢志摩	108	8	3	120	伊東ホテルニュー岡部	73	7	8	89	大江戸温泉物語 Premiumあたま	93	7	3	105	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	49	24	8	82	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 (注6)	46	大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	174	8	7 (注6)	189	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	10 (注5)	68	合計(注7)	1,161	71	88	1,320
物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他 収入 (注4)	合計 (注7)																																																																								
アパホテル<浅草橋駅前>	94	0	—	95																																																																								
アパホテル<なんば南 大国町駅前>	43	0	—	44																																																																								
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	6	31 (注5)	352																																																																								
大江戸温泉物語 Premium伊勢志摩	108	8	3	120																																																																								
伊東ホテルニュー岡部	73	7	8	89																																																																								
大江戸温泉物語 Premiumあたま	93	7	3	105																																																																								
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	49	24	8	82																																																																								
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 (注6)	46																																																																								
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	174	8	7 (注6)	189																																																																								
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	6	10 (注5)	68																																																																								
合計(注7)	1,161	71	88	1,320																																																																								

項目	前提条件				
営業収益	2025年11月期(第19期)				
	(百万円)				
	物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他 収入 (注4)	合計 (注7)
	アパホテル〈浅草橋駅前〉	95	0	—	96
	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	43	0	—	44
	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	6	31 (注5)	352
	大江戸温泉物語 Premium伊勢志摩	108	9	3	121
	伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	91
	大江戸温泉物語 Premiumあたま	93	9	3	106
	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	63
	大江戸温泉物語 あわら	49	24	8	82
	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	3	45
	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 (注6)	46
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	174	10	7 (注6)	192	
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	7	10 (注5)	69	
合計(注7)	1,162	89	88	1,340	

項目	前提条件
	<p>(注1) 「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2) 「変動賃料」は、大江戸温泉施設（賃借人が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である施設をいいます。以下同じです。）については、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（注3）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）。また、アパホテルについては、テナントとの間の各賃貸借契約において定められた年額基準売上高を各物件の1年間の売上高が超過した部分について、当該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。以下同じです。</p> <p>(注3) 大江戸温泉施設に係る各賃貸借契約で定められた「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。また、「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する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、大江戸温泉施設に係る各賃貸借契約で定められた第二賃料（下記（注4）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4) 「その他収入」には従来、大江戸温泉施設に係る各賃貸借契約で定められた「第二賃料」として別建て表示していた賃料も含まれます。「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5) 定期借地契約に基づく土地賃料等を含みます。</p> <p>(注6) 電柱使用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その他収入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																																			
営業収益	<p><アコモデーション施設(不動産信託受益権)> 以下の、営業収益を見込んでいます。</p>																																			
	(百万円)																																			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">物件名称</th> <th style="width: 25%;">2025年5月期 (第18期)</th> <th style="width: 25%;">2025年11月期 (第19期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エルプレイス宮崎台</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">26</td> </tr> <tr> <td>JMRレジデンス新大阪</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td>K.緑地</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td style="text-align: center;">28</td> </tr> <tr> <td>フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル</td> <td style="text-align: center;">57</td> <td style="text-align: center;">57</td> </tr> <tr> <td>INSURANCE BLDG VIII(豊四 季)</td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">52</td> </tr> <tr> <td>アーバンフラッツ新川崎</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> <tr> <td>押上パークスクエア</td> <td style="text-align: center;">58</td> <td style="text-align: center;">59</td> </tr> <tr> <td>U residence 喜多見</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>U residence 武蔵小金井</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">18</td> </tr> <tr> <td>T' s eco川崎</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">37</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	2025年5月期 (第18期)	2025年11月期 (第19期)	エルプレイス宮崎台	26	26	JMRレジデンス新大阪	39	39	K.緑地	27	28	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	57	57	INSURANCE BLDG VIII(豊四 季)	51	52	アーバンフラッツ新川崎	32	32	押上パークスクエア	58	59	U residence 喜多見	15	15	U residence 武蔵小金井	17	18	T' s eco川崎	36	37	26	26
	物件名称	2025年5月期 (第18期)	2025年11月期 (第19期)																																	
	エルプレイス宮崎台	26	26																																	
	JMRレジデンス新大阪	39	39																																	
	K.緑地	27	28																																	
	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	57	57																																	
	INSURANCE BLDG VIII(豊四 季)	51	52																																	
	アーバンフラッツ新川崎	32	32																																	
	押上パークスクエア	58	59																																	
	U residence 喜多見	15	15																																	
U residence 武蔵小金井	17	18																																		
T' s eco川崎	36	37																																		
エルプレイス宮崎台	26	26																																		
JMRレジデンス新大阪	39	39																																		
K.緑地	27	28																																		
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	57	57																																		
INSURANCE BLDG VIII(豊四 季)	51	52																																		
アーバンフラッツ新川崎	32	32																																		
押上パークスクエア	58	59																																		
U residence 喜多見	15	15																																		
U residence 武蔵小金井	17	18																																		
T' s eco川崎	36	37																																		
<p>(注) 実際には、見込んでいる金額から変動が生ずる可能性があります。</p>																																				

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。 固定資産税等については、2025年5月期に94百万円、2025年11月期に106百万円を費用として計上しています。なお、2025年5月期に取得した資産について取得原価に算入する固定資産税等の総額は3百万円(29日分に相当)を見込んでいます。 建物の修繕費について、本投資法人の負担は、アコモデーション施設のみを見込んでおります。 減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており2025年5月期に465百万円、2025年11月期に465百万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2025年5月期に219百万円、2025年11月期に221百万円を見込んでいます。 2025年5月期の一時的な費用として、新投資口の発行に係る費用として12百万円を見込んでおり、2025年5月期に一括償却する予定です。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2024年11月期末日における本投資法人の借入金残高は12,589百万円です。 2024年12月3日に8,748百万円の長期借入れ及び100百万円の短期借入れを行いました。新規借入れの詳細については、2024年11月29日付で公表の「資金の借入れ(借入金額決定等)に関するお知らせ」をご参照下さい。 2025年5月期に、2025年2月28日に短期借入金195百万円、2025年5月30日に短期借入金728百万円の期限が到来しますが、ほぼ同額の借換えを行うことを前提としています。 2025年5月期に、別途約定(1月31日:73百万円、4月30日:73百万円)により返済することを前提としています。 2025年11月期に、別途約定(7月31日:73百万円、10月31日:73百万円)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311,023口を前提としており、2025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、2025年11月期の予想期末発行済投資口の総口数311,023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等の計上に伴う税金不一致に対して、一時差異等調整引当額3百万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、2025年5月期に1口当たり10円、2025年11月期に1口当たり10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

最近の有価証券届出書(2024年11月18日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,783,405	2,073,841
信託現金及び信託預金	140,780	142,742
前払費用	136,776	156,220
営業未収入金	6,585	548
その他	3,042	3,190
流動資産合計	2,070,591	2,376,543
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 24,277,603	※2 24,463,600
減価償却累計額	△5,687,775	△6,103,006
建物（純額）	18,589,827	18,360,594
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△7,424	△8,589
構築物（純額）	28,564	27,399
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△221	△238
機械及び装置（純額）	378	361
工具、器具及び備品	24,746	25,066
減価償却累計額	△9,461	△11,027
工具、器具及び備品（純額）	15,284	14,038
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	1,050,835	1,052,462
減価償却累計額	△18,230	△30,260
信託建物（純額）	1,032,605	1,022,202
信託構築物	-	351
減価償却累計額	-	△2
信託構築物（純額）	-	348
信託工具、器具及び備品	545	1,154
減価償却累計額	△17	△85
信託工具、器具及び備品（純額）	527	1,068
信託土地	4,007,528	4,007,528
有形固定資産合計	32,772,175	32,530,999
無形固定資産		
借地権	319,805	318,069
ソフトウェア	1,109	978
無形固定資産合計	320,914	319,047
投資その他の資産		
繰延税金資産	18	17
長期前払費用	167,432	107,392
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	177,540	117,500
固定資産合計	33,270,630	32,967,547
資産合計	35,341,222	35,344,091

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	96,509	194,878
短期借入金	945,000	934,475
1年内返済予定の長期借入金	272,401	272,401
未払金	81,590	75,584
未払費用	336	791
未払法人税等	993	949
未払消費税等	46,083	33,418
前受金	219,126	229,953
その他	3,297	3,352
流動負債合計	1,665,338	1,745,804
固定負債		
長期借入金	11,519,036	11,382,835
預り敷金及び保証金	1,040,803	1,040,802
信託預り敷金及び保証金	46,048	45,865
資産除去債務	79,293	79,480
固定負債合計	12,685,182	12,548,984
負債合計	14,350,520	14,294,789
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 △30,060	※1 △33,119
出資総額控除額合計	△30,060	△33,119
出資総額(純額)	20,622,962	20,619,903
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	367,739	429,398
剰余金合計	367,739	429,398
投資主資本合計	20,990,702	21,049,301
純資産合計	※3 20,990,702	※3 21,049,301
負債純資産合計	35,341,222	35,344,091

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自	2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,301,403		※1 1,287,843
営業収益合計		1,301,403		1,287,843
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2 563,695		※1,※2 567,806
資産運用報酬		113,050		113,568
資産保管手数料		1,588		1,584
一般事務委託手数料		13,810		12,957
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 37,473		※2 27,607
営業費用合計		733,218		727,125
営業利益		568,184		560,718
営業外収益				
受取利息		9		199
還付加算金		120		-
未払分配金戻入		801		461
その他営業外収益		-		1,376
営業外収益合計		931		2,037
営業外費用				
支払利息		57,474		67,066
融資関連費用		139,009		65,436
抵当権解除費用		4,008		-
営業外費用合計		200,491		132,503
経常利益		368,624		430,252
特別利益				
補助金収入		16,400		-
特別利益合計		16,400		-
特別損失				
固定資産圧縮損		16,400		-
特別損失合計		16,400		-
税引前当期純利益		368,624		430,252
法人税、住民税及び事業税		994		980
法人税等調整額		△3		0
法人税等合計		990		980
当期純利益		367,633		429,271
前期繰越利益		105		127
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		367,739		429,398

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2023年12月1日 至 2024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			
	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	投資主資本 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	△27,000	△27,000	20,626,022	341,594	341,594	20,967,616	20,967,616
当期変動額								
剰余金の配当					△341,488	△341,488	△341,488	△341,488
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△3,059	△3,059	△3,059			△3,059	△3,059
当期純利益					367,633	367,633	367,633	367,633
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	26,144	26,144	23,085	23,085
当期末残高	※1 20,653,023	△30,060	△30,060	20,622,962	367,739	367,739	20,990,702	20,990,702

当期(自 2024年6月1日 至 2024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			
	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	投資主資本 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	△30,060	△30,060	20,622,962	367,739	367,739	20,990,702	20,990,702
当期変動額								
剰余金の配当					△367,612	△367,612	△367,612	△367,612
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△3,059	△3,059	△3,059			△3,059	△3,059
当期純利益					429,271	429,271	429,271	429,271
当期変動額合計	-	△3,059	△3,059	△3,059	61,659	61,659	58,599	58,599
当期末残高	※1 20,653,023	△33,119	△33,119	20,619,903	429,398	429,398	21,049,301	21,049,301

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年 5月31日	自	2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
I 当期末処分利益		367,739,163		429,398,426
II 利益超過分配金加算額		3,059,511		3,059,511
うち一時差異等調整引当額		3,059,511		3,059,511
III 分配金の額		370,671,525		432,332,439
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,575)		(1,837)
うち利益分配金		367,612,014		429,272,928
(うち1口当たり利益分配金)		(1,562)		(1,824)
うち一時差異等調整引当額		3,059,511		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))		(13)		(13)
IV 次期繰越利益		127,149		125,498
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、1,575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1,562円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。</p>		<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、1,837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1,824円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,059,511円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を13円としました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年12月 1日 2024年 5月31日	自 至	2024年 6月 1日 2024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		368,624		430,252
減価償却費		429,146		432,043
融資関連費用		139,009		65,436
受取利息		△9		△199
支払利息		57,474		67,066
補助金収入		△16,400		-
固定資産圧縮損		16,400		-
固定資産除却損		4,041		498
営業未収入金の増減額 (△は増加)		4,525		6,036
営業未払金の増減額 (△は減少)		△38,665		30,529
未収消費税等の増減額 (△は増加)		42,073		-
未払消費税等の増減額 (△は減少)		46,083		△12,665
前払費用の増減額 (△は増加)		△44,289		△25,965
長期前払費用の増減額 (△は増加)		104		1,125
未払金の増減額 (△は減少)		6,467		△6,005
前受金の増減額 (△は減少)		△4,496		10,826
その他		△4,117		△53
小計		1,005,971		998,926
利息の受取額		9		199
利息の支払額		△57,428		△66,612
法人税等の支払額		△915		△1,023
営業活動によるキャッシュ・フロー		947,636		931,490
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		△118,056		△111,994
信託有形固定資産の取得による支出		△1,291		△9,666
預り敷金及び保証金の返還による支出		-		△0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		459		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		-		△183
使途制限付信託預金の払戻による収入		-		183
使途制限付信託預金の預入による支出		△459		-
補助金の受取額		16,400		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△102,947		△121,660
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,677,379		-
長期借入れによる収入		8,341,070		-
短期借入金の返済による支出		△739,829		△10,524
長期借入金の返済による支出		△9,522,048		△136,200
分配金の支払額		△345,103		△370,524
財務活動によるキャッシュ・フロー		△588,530		△517,249
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		256,158		292,580
現金及び現金同等物の期首残高		488,642		744,800
現金及び現金同等物の期末残高		※1 744,800		※1 1,037,381

(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～43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> <tr> <td>信託建物</td> <td>1～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>6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。</p> <p>借地権 50年 ソフトウェア（自社利用分）社内における利用可能期間 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～43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	信託建物	1～64年	信託構築物	10年	信託工具、器具及び備品	6年
建物	3～43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														
信託建物	1～64年														
信託構築物	10年														
信託工具、器具及び備品	6年														
<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。</p> <p>①不動産の売却 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>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて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>														

4. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 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> <p>(2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</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 2023年12月1日 至 2024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Premium あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	3,059

2. 戻入れの具体的な方法

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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保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無いと考えており、今後も適切な管理を継続します。

当期(自 2024年6月1日 至 2024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Premium あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税金不一致の発生	3,059

2. 戻入れの具体的な方法

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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保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無いと考えており、今後も適切な管理を継続します。

(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(2024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会不一致の発生	261,474	27,000	3,059	—	30,060	—

(注1) 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。

(注2) 当期引当額の中には、PCBを含有する物品の撤去に伴う当期解消分(△207千円)が控除されています。

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストの除去(処理)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(2024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会不一致の発生	261,474	30,060	3,059	—	33,119	—

(注1) 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)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 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
建物	42,046	42,046

※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 (2024年5月31日)	当期 (2024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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024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	1,274,108	1,266,023
共益費収入	6,865	7,073
駐車場収入	7,116	7,008
水道光熱費収入	1,976	2,135
その他賃貸事業収入	11,337	5,601
不動産賃貸事業収益合計	1,301,403	1,287,843
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	20,979	20,991
損害保険料	10,978	11,520
減価償却費	429,015	431,912
公租公課	77,592	81,680
信託報酬	1,700	1,700
水道光熱費	3,164	3,292
修繕費	4,093	5,921
その他費用	16,171	10,787
不動産賃貸事業費用合計	563,695	567,806
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	737,707	720,036

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	427,279	430,176
無形固定資産	1,736	1,736
その他営業費用		
無形固定資産	130	130

[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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
現金及び預金	1,783,405	2,073,841
信託現金及び信託預金	140,780	142,742
使途制限付預金(注)	△1,133,336	△1,133,336
使途制限付信託預金(注)	△46,048	△45,865
現金及び現金同等物	744,800	1,037,381

(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 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
1年以内	2,046,887	2,047,228
1年超	7,382,948	6,240,745
合計	9,429,836	8,287,974

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 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	74,948	72,654
合計	79,537	77,242

[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

2024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」、「信託現金及び信託預金」、「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」、「信託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	272,401	272,401	—
(2) 長期借入金	11,519,036	11,519,036	—

2024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」、「信託現金及び信託預金」、「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」、「信託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	272,401	272,401	—
(2) 長期借入金	11,382,835	11,382,835	—

(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(2024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	272,401	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,219,821	7,299,215	—	—	—
合計	272,401	4,219,821	7,299,215	—	—	—

借入金の決算日(2024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	272,401	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,551,392	3,831,443	—	—	—
合計	272,401	7,551,392	3,831,443	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2024年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2024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(2024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(2024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 (2024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 (2024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 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	17
資産除去債務	24,945	25,004
借地権償却	3,656	4,202
繰延税金資産小計	28,620	29,224
評価性引当額	△10,929	△11,960
繰延税金資産合計	17,690	17,264
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△17,672	△17,246
繰延税金負債合計	△17,672	△17,246
繰延税金資産の純額	18	17

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 (2024年5月31日)	当期 (2024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	△31.63	△31.61
評価性引当額の増減	0.28	0.24
その他	0.16	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	0.23

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2024年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2024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 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024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 2023年12月1日 至 2024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	桐原 健	—	—	本投資法人執行役員兼アパ投資顧問株式会社代表取締役社長	—		本投資法人執行役員兼アパ投資顧問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	113,050	未払金	65,089

(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) 上記取引は桐原健が第三者(アパ投資顧問株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024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	桐原 健	—	—	本投資法人執行役員兼アパ投資顧問株式会社代表取締役社長	0.00%		本投資法人執行役員兼アパ投資顧問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	113,568	未払金	65,152

(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) 上記取引は桐原健が第三者(アパ投資顧問株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2024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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、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。

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0.41~0.64%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	79,107
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	—
資産除去債務の履行による減少額	—
時の経過による調整額	186
期末残高	79,293

当期(2024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Premium あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら、伊香保及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、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。

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0.41~0.64%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	79,293
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	—
資産除去債務の履行による減少額	—
時の経過による調整額	186
期末残高	79,480

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では余暇活用型施設に加え、アコモデーション施設を有しています。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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	33,383,722	33,091,980
期中増減額	△291,741	△242,911
期末残高	33,091,980	32,849,068
期末時価	38,679,000	38,729,000

(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) 運用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14物件の資本的支出（合計141,315千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計429,015千円）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14物件の資本的支出（合計189,499千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計431,912千円）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、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 2023年12月1日 至 2024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	—	—
その他		
水道光熱費収入(注2)	1,976	1,976
賃料収入	—	1,299,427
合計	1,976	1,301,403

(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及び水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計計上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
(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	281
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	360
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024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	—	—
その他		
水道光熱費収入（注2）	2,135	2,135
賃料収入	—	1,285,708
合計	2,135	1,287,843

(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及び水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計上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
(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	360
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	352
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[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 2023年12月1日 至 2024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	791,740	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	354,047	不動産賃貸事業

当期(自 2024年6月1日 至 2024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	789,635	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	347,113	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
1口当たり純資産額	89,190円	89,439円
1口当たり当期純利益	1,562円	1,823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 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
当期純利益(千円)	367,633	429,271
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)	367,633	429,271
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]

a. 新投資口の発行

2024年11月18日及び2024年11月25日に開催の役員会における下記の新投資口の発行にかかる決議に基づき、一般募集による新投資口については2024年12月2日、第三者割当による新投資口については2024年12月30日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2024年12月30日現在の出資総額は25,363百万円、発行済投資口の総口数は311,023口となっています。

(a) 一般募集(公募)による新投資口の発行

発行新投資口数 : 72,152口
発行価格 : 64,430円
発行価格の総額 : 4,648,753,360円
発行価額 : 62,249円
発行価額の総額 : 4,491,389,848円
払込期日 : 2024年12月2日
分配金起算日 : 2024年12月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 3,524口
発行価額 : 62,249円
発行価額の総額 : 219,365,476円
割当先 : SMBC日興証券株式会社
払込期日 : 2024年12月30日
分配金起算日 : 2024年12月1日

b. 資金の借入れ

2024年12月3日付で取得した8物件(後記「c. 資産の取得」をご参照ください。)の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2024年12月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

短期借入金(注1)

借入先 : 株式会社三井住友銀行

借入金額 : 100百万円

利率(注3) : 基準金利(全銀協日本円TIBOR)(注4)(注5) + 0.60%

借入方法 : 上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結

借入実行日 : 2024年12月3日

利払期日(注6) : 初回を2024年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本返済期日とする

元本返済期日(注6) : 2025年12月3日

元本返済方法 (注6) : 期限一括返済
担保の有無: 無担保・有保証 (注7)

長期借入金 (注1)

借入先: 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注2)

借入金額: 8,748百万円

利率 (注3) : 基準金利 (全銀協日本円TIBOR) (注4) (注5) + 0.80%

借入方法: 上記借入先との間で2024年11月29日に個別貸付契約を締結

借入実行日: 2024年12月3日

利払期日 (注6) : 初回を2024年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本返済日とする

元本返済期日 (注6) : 2027年12月3日

元本返済方法 (注6) : 期限一括返済

担保の有無: 無担保・有保証 (注7)

- (注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年以内である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社東京スター銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社大垣共立銀行、スルガ銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社みなと銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社西日本シティ銀行により組成されます。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日 (ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日) の2営業日前の時点における全銀協日本円TIBORのうち、各利息計算期間に対応する期間の利率となります。ただし、何らかの理由でかかる利率が公表されない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても0%を下回る場合には、0%とします。
- (注5) 日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認いただけます。
- (注6) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注7) 2024年5月27日付公表の「アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証に関するお知らせ」をご参照ください。

c. 資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金 (前記「a. 新投資口の発行」をご参照ください。) 及び借入金 (前記「b. 資金の借入れ」をご参照ください。) により、2024年12月3日付で以下のとおり、8物件 (取得価格合計13,108百万円) の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件名称	取得価格 (百万円) (注)	取得先
余暇活用型施設	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	4,160	アパホーム株式会社
	アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉	1,581	アパホーム株式会社
アコモデーション施設	INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	1,590	アパ総研株式会社
	アーバンフラッツ新川崎	1,259	アパ総研株式会社
	押上パークスクエア	2,163	アパ総研株式会社
	U residence 喜多見	510	株式会社エー・ディー・ワークス
	U residence 武蔵小金井	595	株式会社エー・ディー・ワークス
	T' s eco 川崎	1,250	トーセイ株式会社
合計 (8物件)		13,108	

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末現在、本投資法人の出資総額は20,653,023千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は10,000,000口、発行済投資口の総口数は235,347口です。

また、最近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について該当事項はありません。

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

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2024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16期 2024年5月31日現在		第17期 2024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	余暇活用型 施設	首都圏	5,296	15.0	5,223	14.8
		東海圏	9,771	27.6	9,641	27.3
		その他	12,982	36.7	12,952	36.6
不動産 小計			28,051	79.4	27,817	78.7
信託不 動産	アコモデーシ ョン施設	首都圏	1,078	3.1	1,077	3.0
		関西圏	2,310	6.5	2,308	6.5
		その他政令指 定都市	1,651	4.7	1,645	4.7
信託不動産 小計			5,040	14.3	5,031	14.2
預金・その他の資産			2,249	6.4	2,495	7.1
資産総額 計			35,341	100.0	35,344	100.0
負債総額			14,350	40.6	14,294	40.4
純資産総額			20,990	59.4	21,049	59.6

(注1) 「地域等」は、それぞれのエリアに所在する施設を集計しています。

余暇活用型施設：首都圏・関西圏・東海圏・その他

アコモデーション施設：首都圏・関西圏・中京圏・その他政令指定都市

(注2) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産・信託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2024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)	9,143	8,700	27.0	株式会社立地評価研究所	無
S-2	大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	3,656	2,993	3,830	10.2	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	2,657	2,413	2,820	7.4	株式会社立地評価研究所	無
S-4	大江戸温泉物語Premium あたま	3,000 (注7)	2,620	3,470	8.3	株式会社立地評価研究所	無
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,614	2,020	5.3	株式会社立地評価研究所	無
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,863	2,020	5.3	株式会社立地評価研究所	無
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,191	1,360	3.6	株式会社立地評価研究所	無
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	796	829	2.3	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	899	1,050	2.9	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-12	大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	3,870	3,235	6,070	10.8	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,045	1,420	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	無
A-1	エルプレイス宮崎台	1,053	1,077	1,120	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-2	JMRレジデンス新大阪	1,255	1,286	1,370	3.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-3	K.緑地	990	1,021	1,050	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-4	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	1,600	1,645	1,600	4.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
合計		35,983	32,849	38,729	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、「余暇活用型施設」、「アコモデーション施設」及び「その他用途施設」の3つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「余暇活用型施設」は「S」、「アコモデーション施設」は「A」の符号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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Premium あたま」については（注7）を、それぞれご参照下さい。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、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、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、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2024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前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。）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Premium あたま」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得しているため、「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。）に当該鉱泉地の土地の売買契約に記載された売買代金（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	665,144.43 (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 Premium 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 Premium 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	大江戸温泉物語 Premium 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-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
A-1	エルブレイス 宮崎台	神奈川県 川崎市	925.64	1,993.01	1992年 1月27日	53	1,993.01	1,993.01	100.0	1	-
A-2	JMRレジデンス 新大阪	大阪府 大阪市	1,000.01	3,286.30	1994年 4月28日	77	2,911.95	2,830.97	97.2	68	-
A-3	K.緑地	大阪府 吹田市	1,614.63	2,153.58	1998年 3月18日	52	2,153.58	2,153.58	100.0	1	-

A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	2,312.47	4,971.37	2004年10月26日	105	4,446.05	4,219.85	94.9	99	-
合計			796,697.35	188,770.83	-	2,369	187,807.48	187,500.30	99.8	171	1,106

- (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、2024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いています。
余暇活用型施設の賃料は固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間賃料」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、テナントの修正後GOPが一定金額を上回る場合に発生し、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。変動賃料については、前記9ページ「2025年5月期及び2025年11月期の運用状況の見通しの前提条件」「項目 営業収益」の(注2)をご参照下さい。
アコモデーション施設の「年間賃料」欄には、事務所賃料・共益費、貸室賃料・共益費、駐車場賃料の合計額を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。
「大江戸温泉物語 あわら」においては、2022年11月にテナントとの間で締結した賃料に関する基本協定書に基づき、賃料全体における変動賃料の比率を増加させる新賃料体系に2024年12月1日から移行しており、2024年12月1日からの固定賃料は98百万円となりました。以下同じです。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、各用途ごとに、2024年11月30日現在における下記の数値を記載しています。以下同じです。
余暇活用型施設：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。
アコモデーション施設：各保有資産に係る賃貸借契約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の合計を記載しています。
- (注6) 「賃貸面積」は、各用途ごとに2024年11月30日現在における下記の数値を記載しています。
余暇活用型施設：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。
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく賃貸面積を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2024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。以下同じです。
- (注8) 「テナント数」は、各用途ごとに、下記の数値を記載しています。
余暇活用型施設：本投資法人を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。
なお、「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。
アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの数を記載しています。
- (注9) 「客室数」は、2024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、2024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（面積：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、2.1275㎡を持分としています。
- (注15) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：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 レオリゾート	株式会社 立地評価研究所	8,700	8,860	6.0	8,630	5.8	6.2	683
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	一般財団法人 日本不動産研究所	3,830	3,870	5.6	3,790	5.4	5.8	228
S-3	伊東 ホテルニュー岡部 (注3)	株式会社 立地評価研究所	2,820	2,870	5.1	2,800	4.9	5.3	162
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	株式会社 立地評価研究所	3,470	3,500	5.1	3,450	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	2,020	2,050	5.6	2,000	5.4	5.8	120
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社 立地評価研究所	2,020	2,050	5.9	2,000	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	1,360	1,390	5.3	1,350	5.1	5.5	80
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	840	5.3	818	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	1,050	1,060	5.5	1,040	5.3	5.7	82
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	一般財団法人 日本不動産研究所	6,070	6,150	5.2	5,980	5.0	5.4	359
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	1,420	1,430	5.9	1,400	5.7	6.1	112
A-1	エルブレイス 宮崎台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,120	3.9	1,110	3.5	4.1	46
A-2	JMRレジデンス 新大阪	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,370	1,390	3.7	1,350	3.5	3.9	57
A-3	K. 緑地	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,050	1,070	3.7	1,030	3.5	3.9	44
A-4	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,600	1,620	4.6	1,580	4.4	4.8	83
合計			38,729	39,270	—	38,328	—	—	2,454

(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、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、株式会社立地評価研究所、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社作成の2024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
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	1	348	22,402.38	22,402.38	100.0

(注1) 上記表は、2024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、2024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（面積：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)	年間賃料 (注1)		賃貸面積	
							(百万円)	比率 (%)	(㎡)	比率 (%) (注2)
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 Premium 伊勢志摩	2042年 11月30日	該当事項は ありません	108	216	9.1	9,782.37	3.8
			伊東 ホテルニュー岡部	2043年 8月31日	該当事項は ありません	73	147	6.2	10,211.46	3.9
			大江戸温泉物語 Premium あたま	2043年 8月31日	該当事項は ありません	93	187	7.9	8,469.22	3.3
			大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2043年 7月31日	該当事項は ありません	54	109	4.6	6,125.84	2.4
			大江戸温泉物語 あわら	2043年 7月31日	該当事項は ありません	65	131	5.6	14,132.27	5.5
			大江戸温泉物語 伊香保	2043年 8月31日	該当事項は ありません	36	73	3.1	5,177.18	2.0
			大江戸温泉物語 君津の森	2043年 7月31日	該当事項は ありません	24	49	2.1	8,660.20	3.3
			大江戸温泉物語 幸雲閣	2043年 7月31日	該当事項は ありません	42	84	3.6	10,843.89	4.2
			大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	2042年 11月30日	該当事項は ありません	174	348	14.7	22,402.38	8.6
			大江戸温泉物語 東山グランド ホテル	2043年 7月31日	該当事項は ありません	51	103	4.4	16,602.03	6.4
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)	2043年 8月31日	該当事項は ありません	314	629	26.6	<ホテルレ オマの森> 23,322.42	9.0
			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	-	-	<ニューレ オマワール ド> 40,573.63	15.6
			合計			1,040	2,080	87.8	248,093.40	95.7

(注1) 上記各物件の賃料は、2024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いています。

余暇活用型施設は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間賃料」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、テナントの修正後GOPが一定金額を上回る場合に発生し、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。変動賃料については、前記9ページ「2025年5月期及び2025年11月期の運用状況の見通しの前提条件」「項目 営業収益」の(注2)をご参照下さい。

(注2) 「比率」欄には、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対する、各施設の賃貸面積の占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2024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(面積: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4) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2024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(面積: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(%)
余暇活用型施設	11	31,085	86.4
アコモデーション施設	4	4,898	13.6
合計	15	35,983	100.0

ii. 賃貸期間別(余暇活用型施設が対象です)

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年超	2,080	100.0	2,080	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,080	100.0	2,080	100.0

iii. 契約形態別(余暇活用型施設が対象です)

契約形態	年間賃料(百万円) (注2)	比率(%)
定期賃貸借契約	2,080	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,080	100.0

(注1) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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。)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Premium あたみ」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得しているため、「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。)に当該鉱泉地の土地の売買契約に記載された売買代金(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 Premium 伊勢志摩	伊東ホテル ニュー岡部	大江戸温泉物語 Premium 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	347,426	108,510	91,259	104,821	56,558
賃貸事業収入(注2)	346,910	108,510	91,259	104,820	56,558
その他賃貸事業収入	516 (注3)	—	—	1	—
② 賃貸事業費用	33,372	4,389	9,363	4,719	2,495
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	26,824	2,674	7,655	3,059	1,020
損害保険料	3,510	715	708	635	425
その他費用	1,038	—	—	24	50
③ 賃貸NOI (=①-②)	314,054	104,120	81,895	100,102	54,062
④ 減価償却費	97,166	54,725	30,398	35,533	32,078
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	216,887	49,395	51,496	64,568	21,984

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 あわら	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	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	79,784	44,807	29,940	46,830	159,670
賃貸事業収入(注2)	79,755	44,807	29,940	46,818	159,668
その他賃貸事業収入	29	—	—	12	1
② 賃貸事業費用	9,879	5,049	6,290	5,408	9,426
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	4,454	3,490	4,772	3,760	5,962
損害保険料	1,042	364	518	557	1,339
その他費用	3,382	194	—	90	1,125
③ 賃貸NOI (=①-②)	69,904	39,757	23,650	41,422	150,243
④ 減価償却費	24,537	14,336	9,732	24,263	67,121
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	45,367	25,421	13,917	17,158	83,121

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	エルブレイス宮崎台	JMRレジデンス新大 阪	K. 緑地	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	67,925	26,552	40,955	26,172	56,627
賃貸事業収入(注2)	67,496	26,550	38,753	26,172	52,084
その他賃貸事業収入	429	2	2,202	—	4,542
② 賃貸事業費用	10,868	2,740	10,694	5,210	15,984
管理委託費	1,000	531	2,762	631	5,066
公租公課	8,664	1,581	2,217	1,648	3,897
損害保険料	837	106	293	159	305
その他費用	366	521	5,420	2,771	6,715
③ 賃貸NOI (=①-②)	57,057	23,812	30,260	20,961	40,642
④ 減価償却費	29,916	1,010	1,859	1,523	7,706
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	27,140	22,802	28,401	19,438	32,935

(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) 「賃貸事業収入」は、下記の収入が含まれています。

余暇活用型施設：固定賃料・変動賃料・その他収入

アコモデーション施設：事務所賃料・共益費、貸室賃料・共益費、駐車場賃料

(注3) 「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(余暇活用型施設が対象です)
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)													
	2023年	2024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	73.7%	65.1%	65.2%	83.8%	73.3%	72.5%	63.5%	74.7%	90.3%	72.7%	80.8%	87.1%	75.4%
ADR(円)	39,068	37,735	34,621	40,328	32,551	33,864	26,469	42,286	62,163	30,322	25,670	30,043	36,841
RevPAR(円)	28,793	24,565	22,572	33,794	23,859	24,551	16,807	31,587	56,133	22,044	20,741	26,167	27,778
売上高(百万円)	250	206	192	294	206	219	151	274	490	190	182	226	2,885

運営実績(ニューレオマワールド)													
	2023年	2024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)	52,143	27,101	23,960	33,358	33,646	53,292	25,746	39,361	92,434	32,632	26,987	39,898	480,558
売上高(百万円)	218	124	105	157	156	229	102	191	474	162	136	164	2,218

(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Premium 伊勢志摩

運営実績													
	2023年	2024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	85.8%	82.7%	86.5%	-	-	-	85.0%	81.3%	78.4%	69.6%	69.9%	96.4%	81.4%
ADR(円)	40,422	40,795	40,406	-	-	-	35,924	42,913	62,035	43,865	43,251	39,769	43,775
RevPAR(円)	34,682	33,737	34,951	-	-	-	30,535	34,888	48,635	30,530	30,232	38,337	35,632
売上高(百万円)	100	98	96	-	-	-	19	95	130	80	82	102	807

(注)2024年3月1日より2024年6月23日までバリューアップ工事のため全館休館しています。

伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2023年	2024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	77.7%	83.5%	86.9%	85.1%	75.6%	69.6%	74.6%	78.0%	91.1%	78.2%	89.1%	99.1%	82.4%
ADR(円)	38,620	36,815	36,012	42,011	31,444	32,448	27,138	32,535	48,846	28,826	28,304	29,663	34,676
RevPAR(円)	30,007	30,740	31,294	35,751	23,771	22,583	20,244	25,377	44,498	22,541	25,218	29,396	28,573
売上高(百万円)	109	111	107	129	81	81	64	90	154	76	88	100	1,197

(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Premium あたみ

運営実績													
	2023年	2024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%	75.0%	90.9%	93.0%	85.5%	-	-	95.9%	89.3%	79.8%	87.3%	98.2%	85.8%
ADR(円)	43,089	40,098	37,351	39,602	37,516	-	-	43,955	54,666	38,715	37,874	41,973	41,731
RevPAR(円)	30,248	30,073	33,952	36,829	32,076	-	-	42,152	48,816	30,894	33,064	41,217	35,805
売上高(百万円)	77	74	81	93	18	-	-	33	119	73	81	99	752

(注)2024年4月8日より2024年7月21日までバリューアップ工事のため全館休館しています。

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

運営実績													
	2023年	2024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	69.9%	73.9%	88.4%	90.5%	66.0%	59.5%	57.6%	77.8%	87.3%	74.1%	85.0%	97.6%	77.4%
ADR(円)	35,093	33,471	30,421	33,979	28,276	30,474	24,174	36,278	52,971	25,532	23,430	24,412	31,889
RevPAR(円)	24,530	24,735	26,892	30,750	18,662	18,132	13,924	28,224	46,243	18,919	19,915	23,826	24,682
売上高(百万円)	52	52	54	64	38	39	27	59	97	39	42	50	618

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2023年	2024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	70.9%	50.8%	60.7%	72.6%	78.9%	70.1%	68.3%	73.3%	92.7%	84.5%	89.7%	92.9%	75.7%
ADR(円)	36,553	33,105	33,404	39,069	34,338	34,680	28,539	39,606	54,663	30,404	28,335	33,309	35,930
RevPAR(円)	25,916	16,817	20,276	28,364	27,092	24,310	19,492	29,031	50,672	25,691	25,416	30,944	27,199
売上高(百万円)	84	53	59	91	83	65	54	91	159	79	82	95	1,001

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2023年	2024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	82.0%	74.5%	78.9%	90.7%	84.3%	90.6%	99.2%	93.2%	97.8%	94.7%	97.1%	98.8%	90.1%
ADR(円)	37,019	33,952	30,564	37,179	34,152	34,574	28,394	31,991	44,567	32,329	33,961	37,377	34,761
RevPAR(円)	30,355	25,294	24,114	33,721	28,790	31,324	28,166	29,815	43,586	30,615	32,976	36,928	31,319
売上高(百万円)	41	34	30	44	37	39	36	38	56	39	44	46	488

大江戸温泉物語 君津の森

運営実績													
	2023年	2024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	80.3%	85.1%	87.5%	88.9%	78.7%	87.7%	82.3%	88.0%	97.2%	87.7%	91.8%	97.9%	87.8%
ADR(円)	34,875	32,460	29,725	32,687	29,949	28,873	27,046	29,219	38,378	28,283	26,123	27,848	30,532
RevPAR(円)	28,004	27,623	26,009	29,058	23,569	25,321	22,258	25,712	37,303	24,804	23,980	27,263	26,807
売上高(百万円)	44	44	39	45	37	41	32	41	59	40	40	44	510

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2023年	2024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	58.8%	62.7%	63.9%	75.0%	50.0%	54.9%	59.9%	49.0%	64.6%	66.9%	87.4%	90.4%	65.3%
ADR(円)	31,033	28,703	24,877	27,324	26,087	26,917	24,057	24,699	33,671	24,383	25,799	26,455	27,129
RevPAR(円)	18,247	17,996	15,896	20,493	13,043	14,777	14,410	12,102	21,751	16,312	22,548	23,915	17,715
売上高(百万円)	71	69	53	76	47	54	45	46	84	55	82	85	773

(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。

大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル

運営実績													
	2023年	2024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	63.2%	51.0%	65.2%	-	-	-	-	95.7%	96.2%	85.5%	86.9%	97.4%	79.1%
ADR(円)	39,988	39,627	32,583	-	-	-	-	35,496	47,699	32,929	34,810	37,726	38,045
RevPAR(円)	25,272	20,209	21,244	-	-	-	-	33,969	45,886	28,154	30,249	36,745	30,093
売上高(百万円)	137	116	109	-	-	-	-	59	254	149	170	203	1,201

(注) 2024年3月1日より2024年7月21日までバリューアップ工事のため全館休館しています。

大江戸温泉物語 東山グランドホテル

運営実績													
	2023年	2024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	63.9%	60.8%	86.4%	71.9%	69.8%	67.7%	82.7%	63.8%	92.9%	91.9%	96.3%	98.6%	78.9%
ADR(円)	33,567	31,588	25,864	29,861	28,676	32,028	25,798	27,552	36,621	26,324	29,318	28,304	29,579
RevPAR(円)	21,449	19,205	22,346	21,470	20,015	21,682	21,334	17,578	34,020	24,191	28,233	27,907	23,337
売上高(百万円)	89	78	85	84	79	88	84	64	137	95	115	112	1,113

(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。

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

なお、対象期間中の販売可能客室数には、改修工事等で販売停止中の客室数は含みません。

(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2024年11月30日現在保有する資産に関し、2024年11月30日現在計画している第18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 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	消火栓配管更新	自 2024年11月 至 2025年 2月	27	—	—
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	避難階段更新	自 2025年 3月 至 2025年 5月	21	—	—
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	防災受信盤更新	自 2025年 4月 至 2025年 5月	19	—	—
大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市	エレベーター制御 リニューアル	自 2025年 2月 至 2025年 3月	14	—	—
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	温水主管更新1期	自 2025年 3月 至 2025年 5月	13	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2024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189百万円です。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 あわら	福井県あわら市	外壁改修工事	自 2024年 9月 至 2024年10月	69
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	外壁改修工事	自 2024年 8月 至 2024年 9月	15
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	外壁改修工事	自 2024年 9月 至 2024年10月	11
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	屋上・ベランダ防水工事	自 2024年 9月 至 2024年10月	11