

2025年5月期 決算短信（R E I T）

2025年7月23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）企画管理部長 （氏名）伊波 克則
T E L 03-6277-7045（IR専用）

有価証券報告書提出予定日 2025年8月26日 分配金支払開始予定日 2025年8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：無（決算説明動画を配信予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年5月期の運用、資産の状況（2024年12月1日～2025年5月31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	％
2025年 5月期	1,714	33.2	865	54.3	623	45.0	623	45.1
2024年11月期	1,287	△1.0	560	△1.3	430	16.7	429	16.8

	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	％	％	％
2025年 5月期	2,009	2.7	1.5	36.4
2024年11月期	1,823	2.0	1.2	33.4

（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	％	％
2025年 5月期	2,003	622	10	3	2,013	626	100.0	2.3
2024年11月期	1,824	429	13	3	1,837	432	100.0	2.0

（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）2025年5月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（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
2025年 5月期	49,085	25,950	52.9	83,436
2024年11月期	35,344	21,049	59.6	89,439

（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
2025年 5月期	1,128	△13,704	12,878	1,340
2024年11月期	931	△121	△517	1,037

2. 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）及び2026年5月期の運用状況の予想（2025年12月1日～2026年5月31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11月期	1,841	7.4	964	11.5	730	17.1	729	17.1	2,346	10	2,356
2026年 5月期	1,703	△7.5	845	△12.3	609	△16.6	608	△16.6	1,958	10	1,968

（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11月期）2,346円、（2026年5月期）1,957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）	2025年 5月期	311,023口	2024年11月期	235,347口
② 期末自己投資口数	2025年 5月期	0口	2024年11月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30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11月期及び2026年5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	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(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	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
① 投資状況	32
② 投資資産	32
(2) 資本的支出の状況	48
① 資本的支出の予定	48
② 期中の資本的支出	48

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。）（以下「投信法」といいます。）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、第18期（2025年5月期）には余暇活用型施設を2物件（取得価格合計5,741百万円）、アコモデーション施設を6物件（取得価格合計7,367百万円）取得しました。また、第18期（2025年5月期）において、物件取得のため一般募集については2024年12月2日、第三者割当については2024年12月30日を払込期日として新投資口の発行（合計75,676口）を行い、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23物件（取得価格合計49,091百万円）、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311,023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33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

外部成長について、本投資法人は、2024年12月に公募増資と新規借入を実施し、スポンサーサポートの活用と資産運用会社独自のネットワークによって、アパホテル2物件及びアコモデーション施設6物件の合計8物件を取得しました（注1）。これにより取得後の保有物件数は23物件、取得総額は49,091百万円に拡大し、大江戸温泉物語グループが運営する施設の割合は63.3%に低減しました。今後も資産規模の拡大により安定的なポートフォリオの構築を目指します。

内部成長について、余暇活用型施設は、インバウンド及び国内観光需要も底堅く推移したことから、RevPAR（注2）について、「アパホテル〈浅草橋駅前〉」は12,688円（前年同期比プラス20.0%）、「アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉」は9,458円（前年同期比プラス27.7%）、大江戸温泉施設は26,938円（前年同期比プラス7.7%）となりました。結果として変動賃料は99百万円と前期38百万円から大幅な増加となり、また、翌期以降も安定的に変動賃料の発生が期待されます。アコモデーション施設は、期中累計稼働率（注3）は97.8%となり、効果的なテナント誘致等によって安定的な稼働を維持しました。

当期末現在で本投資法人が保有する施設23物件の鑑定評価額は、合計で53,421百万円となりました。当期に取得した8物件を除く15物件の鑑定評価額について、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4）については、当該23物件の減価償却等により含み益が増加し、7,457百万円となりました。

ESG関連の取り組みについては、前期に引き続き、2025年5月に本投資法人が保有する「INSURANCE BLDG VIII（豊四季）」について、CASBEE不動産評価認証（注5）を取得しました。これにより、2物件でCASBEE不動産評価認証を、1物件でBELS評価を取得済みとなっています。翌期は複数の物件でCASBEE不動産評価認証の申請を予定しています。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。

（注1） 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却に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」並びに2024年11月29日付公表の「資金の借入れ（借入金額決定等）に関するお知らせ」をご参照ください。

（注2） 「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3） 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。必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

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

(注5) 詳細は2025年5月15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。

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2025年1月末日及び2025年4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21,290百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は43.4%となっています。

今後もスポンサーサポートを最大限活用しつつ、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、外部成長に合わせた機動的な財務戦略を実行していきます。

また、本投資法人は、2025年2月に、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付A－（見通し：安定的）を取得しています。

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1,714百万円、営業利益865百万円、経常利益623百万円、当期純利益623百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,003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3,110,230円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を10円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、2,013円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金10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。

（注）「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。

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. 資産の譲渡

本投資法人は、2025年7月4日付で以下のとおり、国内不動産2物件（譲渡予定価格合計1,897百万円）の売買契約（以下、本a.において「本件売買契約」と総称します。）を締結しました。

なお、本件売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。

本件売買契約においては、一方当事者が本件売買契約に規定する重大な義務に故意又は過失により違反したときは、相当の期間を定めて催告した上で本件売買契約を解除し、かつ、その相手方当事者に対して、損害賠償として譲渡価格の20%に相当する金員を違約金として請求することができるものとされています。

ただし、本件売買契約では、本投資法人は売主であり、本件売買契約の履行に特段の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人は、本譲渡に係るフォワード・コミットメント等が、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

分類	物件名称	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
余暇活用型施設	大江戸温泉物語 君津の森	847	2025年8月29日	非開示（注2）
	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,050		
合計（2物件）		1,897		

（注1）「譲渡予定価格」は、各譲渡予定資産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。

（注2）譲渡先より開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、当該譲渡先は、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」に定める利害関係人等のいずれにも該当しません。

b. 資産の取得

本投資法人は、2025年7月4日付で以下のとおり、国内不動産信託受益権1物件（取得予定価格920百万円）の売買契約（以下、本b.において「本件売買契約」といいます。）を締結しました。

なお、本件売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約においては、一方当事者が本件売買契約上の債務を履行しないとき又は表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成できないときは、その相手方当事者は一方当事者に対して期限を定めて催告をなし、一方当事者が当該不履行又は違反にかかる期限内に治癒しない場合は、本件売買契約を解除できるものとされ、当該事由により本件売買契約が解除された場合は、一方当事者は相手方当事者に対し、違約金として、取得予定価格の20%に相当する金員を支払うものとされています。

ただし、本件売買契約においては、前記載「a. 資産の譲渡」の国内不動産2物件の譲渡に係る譲渡代金について、本投資法人がその全部又は一部を2025年8月29日までに受領できなかったときは、本投資法人は何らの催告を経ずして直ちに本件売買契約を解除でき、当該事由に基づいて本件売買契約が解除された場合、本投資法人は本件売買契約の相手方に対し損害賠償責任その他一切の責任を負わないものとされています。そのため、本投資法人は、本取得に係るフォワード・コミットメント等が、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

分類	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注)	取得予定日	取得先
余暇活用型施設	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	920	2025年9月4日	アパホーム株式会社

(注) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2025年11月期及び2026年5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	・2025年11月期（第19期）（2025年6月1日～2025年11月30日）（183日） ・2026年5月期（第20期）（2025年12月1日～2026年5月31日）（182日）
運用資産	・本日現在保有している23物件（以下、「取得済資産」といいます。）に、2025年8月29日付で譲渡予定の2物件（「大江戸温泉物語 君津の森」、「大江戸温泉物語 幸雲閣」）の譲渡と、2025年9月4日付で取得予定の1物件（「アパホテル〈岐阜羽島駅前〉」）の取得を反映した22物件に加え、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2025年11月期において1物件（以下、本項において「取得想定資産」といいます。）の取得をし、当該23物件を2026年5月期末時点まで保有し続ける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	・取得想定資産を除く各物件の営業収益については、後述の数値を前提としています。 ・2025年11月期（第19期）に譲渡予定資産の譲渡に伴う売却益149百万円を想定しています。 ・取得想定資産に係る営業収益については2025年11月期（第19期）に18百万円、2026年5月期（第20期）に38百万円を見込んでいます。
営業費用	・主たる営業費用である取得済資産の賃貸事業費用については、本投資法人の資産運用会社が策定した予算に基づいて算出しています。 ・取得予定資産の賃貸事業費用については、現所有者等から提供を受けた業績情報等を基にデュー・ディリジェンスを実施のうえ、策定した計画値に基づき算出しています。
営業外費用	・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11月期に234百万円、2026年5月期に236百万円を見込んでいます。
借入金	・2025年5月期末日における本投資法人の借入金残高は21,290百万円です。 ・2025年11月期に、貸付契約における約定として146百万円（7月31日：73百万円、10月31日：73百万円）を返済することを前提としています。 ・2026年5月期に、貸付契約における約定として142百万円（1月30日：71百万円、4月30日：71百万円）を返済することを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本日現在において発行済である311,023口を前提としています。 ・2026年5月期末時点まで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（利益超過分配金は含まない）	・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	・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11月期に1口当たり10円、2026年5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	・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。

2025年11月期における営業収益の前提

<余暇活用型施設>

(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6)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	95	4	—	99
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	43	3	—	46
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	15	—	—	15
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	—	31	345
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	9	8	91
大江戸温泉物語 Premiumあたみ	93	9	3	107
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	28	8	86
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	11	—	(注5) 31	43
大江戸温泉物語 幸雲閣	20	—	(注5) 122	142
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	174	8	7	190
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	61
合計 (注6)	1,143	77	232	1,453

<アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注6)
エルプレイス宮崎台	26
JMRレジデンス新大阪	39
K. 緑地	29
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	52
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	59
U residence 喜多見	15
U residence 武蔵小金井	18
T's eco川崎	37
合計 (注6)	369

2026年5月期における営業収益の前提

<余暇活用型施設>

(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6)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	95	4	—	99
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	43	3	—	47
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	31	—	—	31
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	—	31	345
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	12	8	95
大江戸温泉物語 Premiumあたみ	93	9	3	107
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	32	8	90
大江戸温泉物語 伊香保	36	5	3	45
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	174	9	7	190
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	61
合計 (注6)	1,127	87	78	1,293

<アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注6)
エルプレイス宮崎台	26
JMRレジデンス新大阪	39
K. 緑地	29
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	52
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	60
U residence 喜多見	15
U residence 武蔵小金井	18
T' s eco川崎	37
合計 (注6)	370

(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。

(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&リゾーツ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（下記（注3）に定義します。）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。

(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。

(注4) 「その他収入」には、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」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。

(注5) 現時点で想定している不動産売却益を含みます。

(注6) 各物件の欄に記載の数値は単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の欄に記載の数値の合計が、合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年2月25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 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,073,841	2,168,515
信託現金及び信託預金	142,742	580,071
前払費用	156,220	172,493
営業未収入金	548	633
未収消費税等	—	79,507
その他	3,190	3,059
流動資産合計	2,376,543	3,004,281
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 24,463,600	※2 24,578,240
減価償却累計額	△6,103,006	△6,523,343
建物（純額）	18,360,594	18,054,896
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△8,589	△9,754
構築物（純額）	27,399	26,234
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△238	△256
機械及び装置（純額）	361	343
工具、器具及び備品	25,066	30,695
減価償却累計額	△11,027	△12,694
工具、器具及び備品（純額）	14,038	18,000
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	1,052,462	2,973,877
減価償却累計額	△30,260	△66,245
信託建物（純額）	1,022,202	2,907,632
信託構築物	351	351
減価償却累計額	△2	△20
信託構築物（純額）	348	330
信託機械及び装置	—	18,043
減価償却累計額	—	△820
信託機械及び装置（純額）	—	17,222
信託工具、器具及び備品	1,154	4,713
減価償却累計額	△85	△285
信託工具、器具及び備品（純額）	1,068	4,428
信託土地	4,007,528	15,520,277
有形固定資産合計	32,530,999	45,646,823
無形固定資産		
借地権	318,069	316,332
ソフトウェア	978	847
無形固定資産合計	319,047	317,180
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	18
長期前払費用	107,392	107,317
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	117,500	117,425
固定資産合計	32,967,547	46,081,429
資産合計	35,344,091	49,085,710

(単位：千円)

	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	194,878	84,808
短期借入金	934,475	295,000
1年内返済予定の長期借入金	272,401	4,240,869
未払金	75,584	90,609
未払費用	791	1,627
未払法人税等	949	819
未払消費税等	33,418	—
前受金	229,953	302,006
その他	3,352	4,705
流動負債合計	1,745,804	5,020,445
固定負債		
長期借入金	11,382,835	16,755,119
預り敷金及び保証金	1,040,802	1,040,802
信託預り敷金及び保証金	45,865	238,913
資産除去債務	79,480	79,667
固定負債合計	12,548,984	18,114,502
負債合計	14,294,789	23,134,947
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	25,363,778
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △33,119	※1 △36,179
出資総額控除額合計	△33,119	△36,179
出資総額(純額)	20,619,903	25,327,599
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	429,398	623,164
剰余金合計	429,398	623,164
投資主資本合計	21,049,301	25,950,763
純資産合計	※3 21,049,301	※3 25,950,763
負債純資産合計	35,344,091	49,085,710

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,287,843	※1 1,714,813
営業収益合計	1,287,843	1,714,813
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 567,806	※1,※2 656,613
資産運用報酬	113,568	136,059
資産保管手数料	1,584	2,104
一般事務委託手数料	12,957	19,024
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	※2 27,607	※2 32,271
営業費用合計	727,125	849,673
営業利益	560,718	865,140
営業外収益		
受取利息	199	1,090
未払分配金戻入	461	482
その他営業外収益	1,376	38
営業外収益合計	2,037	1,611
営業外費用		
支払利息	67,066	140,762
投資口交付費	—	13,032
融資関連費用	65,436	84,749
その他営業外費用	—	4,333
営業外費用合計	132,503	242,877
経常利益	430,252	623,874
特別利益		
補助金収入	—	34,650
特別利益合計	—	34,650
特別損失		
固定資産圧縮損	—	34,499
特別損失合計	—	34,499
税引前当期純利益	430,252	624,024
法人税、住民税及び事業税	980	986
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	980	986
当期純利益	429,271	623,038
前期繰越利益	127	125
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	429,398	623,164

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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		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	△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

当期 (自 2024年12月1日 至 2025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	△33,119	△33,119	20,619,903	429,398	429,398	21,049,301	21,049,301
当期変動額								
新投資口の発行	4,710,755			4,710,755			4,710,755	4,710,755
剰余金の配当					△429,272	△429,272	△429,272	△429,272
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					623,038	623,038	623,038	623,038
当期変動額合計	4,710,755	△3,059	△3,059	4,707,695	193,765	193,765	4,901,461	4,901,461
当期末残高	※1 25,363,778	△36,179	△36,179	25,327,599	623,164	623,164	25,950,763	25,950,763

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
I 当期末処分利益	429,398,426	623,164,093
II 利益超過分配金加算額	3,059,511	3,110,230
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	3,110,230
III 分配金の額	432,332,439	626,089,299
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,837)	(2,013)
うち利益分配金	429,272,928	622,979,069
(うち1口当たり利益分配金)	(1,824)	(2,003)
うち一時差異等調整引当額	3,059,511	3,110,230
(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)	(10)
IV 次期繰越利益	125,498	185,024
分配金の額の算出方法	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。 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、投信法第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。 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。	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,013円としております。 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、投信法第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2,003円としました。 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3,110,230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10円としました。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	430,252	624,024
減価償却費	432,043	462,077
投資口交付費	—	13,032
融資関連費用	65,436	84,749
受取利息	△199	△1,090
支払利息	67,066	140,762
補助金収入	—	△34,650
固定資産圧縮損	—	34,499
固定資産除却損	498	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,036	△84
営業未払金の増減額（△は減少）	30,529	△17,557
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△79,507
未払消費税等の増減額（△は減少）	△12,665	△33,418
前払費用の増減額（△は増加）	△25,965	△23,605
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,125	10,137
未払金の増減額（△は減少）	△6,005	15,024
前受金の増減額（△は減少）	10,826	72,052
その他	△53	2,165
小計	998,926	1,268,613
利息の受取額	199	1,090
利息の支払額	△66,612	△139,926
法人税等の支払額	△1,023	△1,116
営業活動によるキャッシュ・フロー	931,490	1,128,661
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	△111,994	△248,122
信託有形固定資産の取得による支出	△9,666	△13,455,073
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	—	195,144
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△183	△2,097
使途制限付預金の払戻による収入	—	263
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	—	△229,330
補助金の受取額	—	34,650
投資活動によるキャッシュ・フロー	△121,660	△13,704,565
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	—	295,000
長期借入れによる収入	—	9,389,471
短期借入金の返済による支出	△10,524	△934,475
長期借入金の返済による支出	△136,200	△136,200
投資口の発行による収入	—	4,697,722
分配金の支払額	△370,524	△432,677
財務活動によるキャッシュ・フロー	△517,249	12,878,841
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	292,580	302,937
現金及び現金同等物の期首残高	744,800	1,037,381
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,037,381	※1 1,340,318

(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	(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。 <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>1～71年</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>10年</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>11年</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>6～10年</td></tr> </table> (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。 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 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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	1～71年	信託構築物	10年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	6～10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	1～71年																
信託構築物	10年																
信託機械及び装置	11年																
信託工具、器具及び備品	6～10年																
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	(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。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14,664千円です。 (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。 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。 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。																
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。																

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(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。 (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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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
-------------------------	--

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

1. 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取り組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2. 適用予定日

2027年11月期の期首より適用予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(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、損金算入した時点に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。

当期（自 2024年12月1日 至 2025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会不一致の発生	3,110

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ないと考えており、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) 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）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（2025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	33,119	3,059	—	36,179	—

(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）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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
建物	42,046	76,546

※3 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31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 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,266,023	1,661,722
共益費収入	7,073	19,149
駐車場収入	7,008	12,183
更新料収入	-	4,485
水道光熱費収入	2,135	9,121
その他賃貸事業収入	5,601	8,150
不動産賃貸事業収益合計	1,287,843	1,714,813
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	20,991	38,670
損害保険料	11,520	13,619
減価償却費	431,912	461,946
公租公課	81,680	90,868
信託報酬	1,700	5,235
水道光熱費	3,292	12,332
修繕費	5,921	16,778
その他費用	10,787	17,162
不動産賃貸事業費用合計	567,806	656,613
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	720,036	1,058,200

※2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	430,176	460,210
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 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31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	311,023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 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
現金及び預金	2,073,841	2,168,515
信託現金及び信託預金	142,742	580,071
使途制限付預金（注）	△1,133,336	△1,133,072
使途制限付信託預金（注）	△45,865	△275,196
現金及び現金同等物	1,037,381	1,340,318

（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等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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
1年以内	2,047,228	2,325,028
1年超	6,240,745	10,357,924
合計	8,287,974	12,682,953

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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
1年以内	4,588	4,588
1年超	72,654	70,359
合計	77,242	74,948

[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	—

2025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	4,240,869	4,240,869	—
(2) 長期借入金	16,755,119	16,755,119	—

(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	—	—	—

借入金の決算日(2025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	4,240,869	—	—	—	—	—
長期借入金	—	8,007,119	8,748,000	—	—	—
合計	4,240,869	8,007,119	8,748,000	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2024年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2025年5月31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。

当期(2025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。

[退職給付に関する注記]

前期 (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。

当期 (2025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。

[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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	18
資産除去債務	25,004	25,063
借地権償却	4,202	4,748
繰延税金資産小計	29,224	29,830
評価性引当額	△11,960	△12,991
繰延税金資産合計	17,264	16,838
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△17,246	△16,820
繰延税金負債合計	△17,246	△16,820
繰延税金資産の純額	17	18

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11月30日)	当期 (2025年5月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.61	△31.56
評価性引当額の増減	0.24	0.17
その他	0.14	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23	0.16

3. 「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から2026年6月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2024年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (2025年5月31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 2024年6月1日 至 2024年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等
前期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等
前期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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 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バ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バ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（アバ投資顧問株式会社）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12月1日 至 2025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バ投資顧問株式会社代表取締役社長	0.01%	本投資法人執行役員兼アバ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	213,374	未払金	79,126

(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（アバ投資顧問株式会社）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

当期(2025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	79,480
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	187
期末残高	79,667

[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 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	33,091,980	32,849,068
期中増減額	△242,911	13,114,087
期末残高	32,849,068	45,963,156
期末時価	38,729,000	53,439,000

- (注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記33ページ「3. 参考情報 (1) 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。当期の主な増加額は「アパホテル 〈浅草橋駅前〉」他7物件の取得（13,445,883千円）及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他22物件の資本的支出（合計164,650千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計461,946千円）及び圧縮記帳（合計34,499千円）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、当期について2025年7月4日付で譲渡契約を締結した「大江戸温泉物語 君津の森」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」に関しては、譲渡価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

前期（自 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。

当期（自 2024年12月1日 至 2025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）	9,121	9,121
賃料収入	—	1,705,691
合計	9,121	1,714,813

（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）	352
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	394
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 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

当期（自 2024年12月1日 至 2025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	842,830	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	366,625	不動産賃貸事業
アパホテル株式会社	139,051	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
1口当たり純資産額	89,439円	83,436円
1口当たり当期純利益	1,823円	2,009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 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
当期純利益 (千円)	429,271	623,038
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)	429,271	623,038
期中平均投資口数 (口)	235,347	310,065

[重要な後発事象に関する注記]

a. 資産の譲渡

本投資法人は、2025年7月4日付で以下のとおり、国内不動産2物件（譲渡予定価格合計1,897百万円）の売買契約（以下、本a.において「本件売買契約」と総称します。）を締結しました。

なお、本件売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約においては、一方当事者が本件売買契約に規定する重大な義務に故意又は過失により違反したときは、相当の期間を定めて催告した上で本件売買契約を解除し、かつ、その相手方当事者に対して、損害賠償として譲渡価格の20%に相当する金員を違約金として請求することができるものとされています。

ただし、本件売買契約では、本投資法人は売主であり、本件売買契約の履行に特段の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人は、本譲渡に係るフォワード・コミットメント等が、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

分類	物件名称	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
余暇活用型施設	大江戸温泉物語 君津の森	847	2025年8月29日	非開示(注2)
	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,050		
合計 (2物件)		1,897		

(注1) 「譲渡予定価格」は、各譲渡予定資産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。

(注2) 譲渡先より開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、当該譲渡先は、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」に定める利害関係人等のいずれにも該当しません。

b. 資産の取得

本投資法人は、2025年7月4日付で以下のとおり、国内不動産信託受益権1物件（取得予定価格920百万円）の売買契約（以下、本b.において「本件売買契約」といいます。）を締結しました。

なお、本件売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約においては、一方当事者が本件売買契約上の債務を履行しないとき又は表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成できないときは、その相手方当事者は一方当事者に対して期限を定めて催告をなし、一方当事者が当該不履行又は違反をかかる期限内に治癒しない場合は、本件売買契約を解除できるものとされ、当該事由により本件売買契約が解除された場合は、一方当事者は相手方当事者に対し、違約金として、取得予定価格の20%に相当する金員を支払うものとされています。

また、本件売買契約においては、前記載「a. 資産の譲渡」の国内不動産2物件の譲渡に係る譲渡代金について、本投資法人がその全部又は一部を2025年8月29日までに受領できなかったときは、本投資法人は何らの催告を経ずして直ちに本件売買契約を解除でき、当該事由に基づいて本件売買契約が解除された場合、本投資法人は本件売買契約の相手方に対し損害賠償責任その他一切の責任を負わないものとされています。そのため、本投資法人は、本取得に係るフォワード・コミットメント等が、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

分類	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注)	取得予定日	取得先
余暇活用型施設	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	920	2025年9月4日	アパホーム株式会社

(注) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書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。）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（2025年5月31日）までの5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）（注1）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年12月2日	公募増資	4,491,389	25,144,413	72,152	307,499	(注2)
2024年12月30日	第三者割当増資	219,365	25,363,778	3,524	311,023	(注3)

(注1) 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。

(注2) 1口当たり発行価格64,430円（発行価額62,249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口当たり発行価額62,249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、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

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2025年5月31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17期 2024年11月30日現在		第18期 2025年5月31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, 223	14. 8	5, 133	10. 5
		東海圏	9, 641	27. 3	9, 596	19. 5
		その他	12, 952	36. 6	12, 782	26. 0
不動産 小計			27, 817	78. 7	27, 513	56. 0
信託不 動産	余暇活用型 施設	首都圏	－	－	4, 184	8. 5
		関西圏	－	－	1, 590	3. 2
	アコモデーシ ョン施設	首都圏	1, 077	3. 0	8, 727	17. 8
		関西圏	2, 308	6. 5	2, 307	4. 7
		その他政令指 定都市	1, 645	4. 7	1, 640	3. 3
信託不動産 小計			5, 031	14. 2	18, 449	37. 6
預金・その他の資産			2, 495	7. 1	3, 122	6. 4
資産総額 計			35, 344	100. 0	49, 085	100. 0
負債総額			14, 294	40. 4	23, 134	47. 1
純資産総額			21, 049	59. 6	25, 950	52. 9

（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2025年5月31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
H-1	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	4,160	4,184	4,800	8.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
H-2	アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉	1,581	1,590	1,850	3.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697 (注6)	9,046	8,700	19.8	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	2,964	3,830	7.4	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	2,442	2,820	5.4	株式会社立地評価研究所	無
S-4	大江戸温泉物語Premium あたみ	3,000 (注7)	2,585	3,470	6.1	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	1,603	2,020	3.9	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	1,812	2,020	3.9	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	1,177	1,360	2.6	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	787	829	1.7	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	890	1,050	2.1	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	3,169	6,070	7.9	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	1,033	1,420	2.5	一般財団法人日本不動産研究所	無
A-1	エルブレイス宮崎台	1,053	1,077	1,120	2.1	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	1,284	1,420	2.6	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-3	K.緑地	990	1,022	1,050	2.0	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	1,640	1,600	3.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊 四季)	1,590	1,661	1,820	3.2	大和不動産鑑定株式会社	無
A-6	アーバンフラッツ 新川崎	1,259	1,310	1,430	2.6	大和不動産鑑定株式会社	無
A-7	押上パークスクエア	2,163	2,260	2,210	4.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-8	U residence 喜多見	510	525	534	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-9	U residence 武蔵小金井	595	611	608	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-10	T' s eco 川崎	1,250	1,282	1,390	2.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
合計		49,091	45,963	53,421	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」のうち、ビジネス・シティホテルは「H」、温泉・温浴関連施設は「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 あたみ」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、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、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、日本ヴァリュアーズ株式会社又は大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2025年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の期末算定価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（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。

(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)
H-1	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	東京都 台東区	742.70	3,706.56	2010年 3月10日	190	3,706.56	3,706.56	100.0	1	180
H-2	アパホテル〈な んば南 大国町 駅前〉	大阪府 大阪市	385.90	2,504.70	2018年 11月21日	87	2,504.70	2,504.70	100.0	1	118
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> 40,515.83	<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> 40,515.83	<ホテルレ オマの森> 23,322.42 <ニューレ オマワール ド> 40,515.83	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 あたみ	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	98	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	2,911.95	100.0	70	-
A-3	K. 緑地	大阪府 吹田市	1,614.63	2,153.58	1998年 3月18日	55	1,992.30	1,969.68	98.9	87	-
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	92	4,446.05	4,053.74	91.2	92	-
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	千葉県 柏市	3,297.57	4,911.07	2007年 1月31日	97	4,611.03	4,465.15	96.8	58	-
A-6	アーバンフラッ ツ新川崎	神奈川県 川崎市	1,992.09	3,758.77	1999年 3月5日	63	3,758.77	3,758.77	100.0	1	-
A-7	押上パークスク エア	東京都 墨田区	1,472.68	3,825.48	1991年 9月30日	94	2,882.83	2,642.09	91.6	88	-
A-8	U residence 喜多見	東京都 狛江市	660.99	1,134.07	1986年 7月23日	29	982.86	940.58	95.7	50	-
A-9	U residence 武蔵小金井	東京都 小金井市	722.02	1,598.41	1988年 5月17日	35	1,249.08	1,205.96	96.5	39	-
A-10	T's eco 川崎	神奈川県 川崎市	551.86	2,732.71	1991年 4月11日	71	1,906.59	1,883.19	98.8	68	-
合計			806,523.16	212,884.80	—	2,996	209,190.82	208,280.47	99.6	557	1,404

（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おり、現況とは一致しない場合があります。なお、借地がある場合には借地面積も含まれます。

（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、附属建物の床面積も含まれます。

（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。なお、新築年月日が不明な場合は、最新の増築年月日を記載しています。

（注4）上記各物件の賃料は、2025年5月31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。なお、フリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮していません。

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。

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、店舗賃料（ただし、駐車場賃料を除きます。）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。

（注5）「賃貸可能面積」は、2025年5月31日現在において効力を有す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。以下同じです。

（注6）「賃貸面積」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：保有資産に係る、2025年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約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2025年5月31日現在において効力を有する、マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

（注7）「稼働率」は、2025年5月31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：本投資法人又は信託受託者を賃貸人として2025年5月31日現在において効力を有する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：2025年5月31日現在において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、2025年5月31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、2025年5月31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 (%)	
H-1	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,800	4,870	3.6	4,720	3.4	3.8	175
H-2	アパホテル 〈なんば 南 大国町駅前〉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,850	1,870	4.1	1,830	3.9	4.3	77
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	株式会社 立地評価研究所	8,700	8,830	6.0	8,640	5.8	6.2	681
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	2,880	5.1	2,800	4.9	5.3	163
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたま	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	839	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	6,160	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	1,420	1,440	3.7	1,400	3.5	3.9	58
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	1,570	4.4	4.8	83
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	大和不動産 鑑定株式会社	1,820	1,850	4.0	1,810	3.8	4.2	81
A-6	アーバンフラッツ 新川崎	大和不動産 鑑定株式会社	1,430	1,450	3.9	1,420	3.6	4.0	65
A-7	押上パークスクエア	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,210	2,220	3.5	2,200	3.2	3.6	85
A-8	U residence 喜多見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	534	542	3.9	525	3.7	4.1	22
A-9	U residence 武蔵小金井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	608	616	3.9	600	3.7	4.1	26
A-10	T' s eco 川崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,390	1,400	3.8	1,380	3.5	3.9	57
合計			53,421	54,127	—	52,863	—	—	3,046

（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、日本ヴァリュアーズ株式会社又は大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、2025年5月31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

2025年5月31日現在、本投資法人が保有している資産のうち、年間賃料の合計が全年間賃料の合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

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	63,838.25	63,838.25	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、2025年5月31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、2025年5月31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

2025年5月31日現在、本投資法人が保有している資産のうち、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。

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	7.2	9,782.37	3.5
			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	4.9	10,211.46	3.6
			大江戸温泉物語 Premium あたみ	2043年 8月31日	該当事項はありません	93	187	6.3	8,469.22	3.0
			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	3.6	6,125.84	2.2
			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	98	3.3	14,132.27	5.0
			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	2.5	5,177.18	1.8
			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	1.6	8,660.20	3.1
			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	2.8	10,843.89	3.9
			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	11.6	22,402.38	8.0
			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	3.5	16,602.03	5.9
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	21.0	<ホテルレ オマの森> 23,322.42	8.3
			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> 40,515.83	14.5
									71,790.51	25.6
合計						1,040	2,047	68.3	248,035.60	88.6

(注1) 上記各物件の賃料は、2025年5月31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賃料の合計額に対する、各施設の年間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。

(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、2025年5月31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、2025年5月31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、動物が当該土地上から完全に撤去されたことを確認できた場合には、契約期間満了前であっても本契約は終了するものとされています。

（f）ポートフォリオの概況

i. 用途別

用途	物件数	取得価格（百万円） （注1）	比率（％）
余暇活用型施設	13	36,826	75.0
アコモデーション施設	10	12,265	25.0
合計	23	49,091	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	2,325	100.0	2,325	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,325	100.0	2,325	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	2,325	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,325	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	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	アパホテル 〈なんば南 大国町 駅前〉	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
運用日数	180	180	182	182	182
① 賃貸事業収入	95,020	44,030	366,939	119,800	90,415
賃貸事業収入(注2)	95,020	44,030	366,423	119,800	90,415
その他賃貸事業収入	—	—	516 (注3)	—	—
② 賃貸事業費用	1,403	3,122	34,734	4,411	9,351
管理委託費	593	446	2,000	1,000	1,000
公租公課	—	1,988	26,787	2,670	7,617
損害保険料	340	209	3,625	740	734
その他費用	469	477	2,322	—	—
③ 賃貸NOI (=①-②)	93,616	40,908	332,204	115,389	81,063
④ 減価償却費	6,544	6,154	98,289	56,522	30,952
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	87,071	34,753	233,915	58,866	50,111

(単位：千円)

物件名	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	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
運用日数	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入	106,224	56,563	91,897	44,746	29,902
賃貸事業収入(注2)	106,220	56,563	91,869	44,746	29,902
その他賃貸事業収入	3	—	27	—	—
② 賃貸事業費用	4,940	2,504	9,189	5,058	6,299
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	3,067	1,012	4,450	3,488	4,763
損害保険料	659	441	1,079	377	535
その他費用	213	50	2,659	192	—
③ 賃貸NOI (=①-②)	101,283	54,059	82,708	39,687	23,603
④ 減価償却費	35,563	32,180	24,950	14,408	9,753
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	65,720	21,878	57,757	25,278	13,849

(単位：千円)

物件名	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	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	エルプレイス宮崎台	JMRレジデンス 新大阪
運用日数	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入	46,452	189,939	67,205	26,552	41,204
賃貸事業収入(注2)	46,443	189,937	66,930	26,550	39,463
その他賃貸事業収入	8	1	275	2	1,741
② 賃貸事業費用	5,409	9,534	10,645	2,841	12,028
管理委託費	1,000	1,000	1,000	531	2,901
公租公課	3,744	6,025	8,653	1,582	2,218
損害保険料	575	1,384	865	106	292
その他費用	90	1,125	125	621	6,616
③ 賃貸NOI (=①-②)	41,042	180,404	56,559	23,710	29,176
④ 減価償却費	24,530	67,401	30,371	1,014	1,875
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	16,512	113,003	26,188	22,696	27,300

物件名	K. 緑地	フィール白山公 園・新潟白山公園 ビル	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	アーバンフラッツ 新川崎	押上 パークスクエア
運用日数	182	182	180	180	180
① 賃貸事業収入	27,196	55,849	53,426	32,060	58,135
賃貸事業収入(注2)	26,816	51,646	51,161	31,653	50,105
その他賃貸事業収入	380	4,203	2,265	406	8,030
② 賃貸事業費用	7,296	18,353	9,402	3,055	15,877
管理委託費	1,178	5,093	3,889	474	5,104
公租公課	1,648	5,845	1,888	1,626	—
損害保険料	159	305	274	264	299
その他費用	4,310	7,108	3,350	689	10,473
③ 賃貸NOI (=①-②)	19,899	37,495	44,024	29,004	42,258
④ 減価償却費	1,568	7,563	5,642	2,437	980
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	18,331	29,932	38,381	26,566	41,278

（単位：千円）

物件名	U residence 喜多見	U residence 武蔵小金井	T's eco川崎
運用日数	180	180	180
① 賃貸事業収入	15,648	18,762	36,838
賃貸事業収入(注2)	14,897	17,883	34,488
その他賃貸事業収入	750	879	2,350
② 賃貸事業費用	4,924	5,225	9,054
管理委託費	1,542	1,717	3,195
公租公課	349	545	893
損害保険料	54	70	223
その他費用	2,978	2,890	4,742
③ 賃貸NOI（=①-②）	10,723	13,537	27,783
④ 減価償却費	670	584	1,985
不動産賃貸事業利益 （=③-④）	10,053	12,952	25,798

（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、店舗賃料

（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。

アパホテル〈浅草橋駅前〉

運営実績（アパホテル〈浅草橋駅前〉）													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	-	-	-	-	-	99.7%	99.5%	97.5%	100.4%	100.6%	100.7%	99.7%
ADR(円)	-	-	-	-	-	-	12,840	9,765	11,632	13,371	16,118	12,605	12,722
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	-	12,800	9,713	11,346	13,431	16,216	12,689	12,688
売上高(百万円)	-	-	-	-	-	-	73	56	59	77	89	73	429

アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉

運営実績（アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉）													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	-	-	-	-	-	88.9%	81.3%	92.2%	91.5%	94.5%	97.7%	91.0%
ADR(円)	-	-	-	-	-	-	10,065	7,990	8,522	9,696	13,261	12,820	10,392
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	-	8,948	6,496	7,854	8,869	12,534	12,525	9,458
売上高(百万円)	-	-	-	-	-	-	33	24	26	33	45	46	209

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）													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	63.5%	74.7%	90.3%	72.7%	80.8%	87.1%	77.3%	65.7%	73.0%	81.3%	81.4%	74.6%	77.0%
ADR(円)	26,469	42,286	62,163	30,322	25,670	30,043	36,134	36,414	29,290	36,559	29,777	33,377	35,417
RevPAR(円)	16,807	31,587	56,133	22,044	20,741	26,167	27,931	23,923	21,381	29,722	24,238	24,899	27,271
売上高(百万円)	151	274	490	190	182	226	236	204	174	258	207	226	2,823

運営実績（ニューレオマワールド）													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
入場者数(人)	25,746	39,361	92,434	32,632	26,987	39,898	51,586	30,304	19,536	34,991	32,145	47,212	472,832
売上高(百万円)	102	191	474	162	136	164	223	137	89	164	153	215	2,210

（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													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	85.0%	81.3%	78.4%	69.6%	69.9%	96.4%	88.9%	84.4%	86.3%	90.4%	76.7%	72.1%	81.3%
ADR(円)	35,924	42,913	62,035	43,865	43,251	39,769	41,268	42,147	40,376	50,748	39,056	43,060	44,236
RevPAR(円)	30,535	34,888	48,635	30,530	30,232	38,337	36,687	35,572	34,844	45,876	29,955	31,046	35,963
売上高(百万円)	19	95	130	80	82	102	102	95	88	125	80	86	1,091

（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													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	74.6%	78.0%	91.1%	78.2%	89.1%	99.1%	97.7%	97.4%	96.3%	97.2%	91.9%	-	90.1%
ADR(円)	27,138	32,535	48,846	28,826	28,304	29,663	34,267	34,219	32,314	40,109	35,787	-	34,030
RevPAR(円)	20,244	25,377	44,498	22,541	25,218	29,396	33,478	33,329	31,118	38,985	32,888	-	30,661
売上高(百万円)	64	90	154	76	88	100	120	119	102	138	22	-	1,080

(注1) 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。

(注2) 2025年4月7日から2025年7月10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Premium あたみ

運営実績													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	95.9%	89.3%	79.8%	87.3%	98.2%	94.4%	89.9%	94.9%	94.9%	85.4%	78.2%	89.4%
ADR(円)	-	43,955	54,666	38,715	37,874	41,973	47,381	46,011	45,864	56,422	44,942	48,214	46,278
RevPAR(円)	-	42,152	48,816	30,894	33,064	41,217	44,727	41,363	43,524	53,544	38,380	37,703	41,372
売上高(百万円)	-	33	119	73	81	99	110	103	94	131	91	93	1,032

(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													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	57.6%	77.8%	87.3%	74.1%	85.0%	97.6%	86.9%	75.4%	89.5%	95.0%	77.3%	59.8%	80.4%
ADR(円)	24,174	36,278	52,971	25,532	23,430	24,412	30,227	31,079	26,327	30,467	26,419	30,680	30,466
RevPAR(円)	13,924	28,224	46,243	18,919	19,915	23,826	26,267	23,433	23,562	28,943	20,421	18,346	24,494
売上高(百万円)	27	59	97	39	42	50	55	51	46	62	39	39	611

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	68.3%	73.3%	92.7%	84.5%	89.7%	92.9%	82.4%	70.6%	69.3%	83.9%	60.8%	58.4%	77.5%
ADR(円)	28,539	39,606	54,663	30,404	28,335	33,309	33,733	31,837	28,443	36,097	29,200	35,158	34,638
RevPAR(円)	19,492	29,031	50,672	25,691	25,416	30,944	27,795	22,476	19,710	30,285	17,753	20,532	26,844
売上高(百万円)	54	91	159	79	82	95	89	72	58	97	56	61	998

大江戸温泉物語 伊香保

運営実績													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	99.2%	93.2%	97.8%	94.7%	97.1%	98.8%	94.8%	92.5%	88.4%	89.8%	94.4%	94.9%	94.6%
ADR(円)	28,394	31,991	44,567	32,329	33,961	37,377	35,219	32,881	31,058	38,661	31,160	56,822	34,788
RevPAR(円)	28,166	29,815	43,586	30,615	32,976	36,928	33,387	30,414	27,455	34,717	29,415	53,924	32,909
売上高(百万円)	36	38	56	39	44	46	46	42	34	46	38	13	482

(注) 2025年5月7日から2025年7月6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 君津の森

運営実績													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	82.3%	88.0%	97.2%	87.7%	91.8%	97.9%	97.0%	90.4%	97.2%	95.0%	87.3%	81.2%	91.1%
ADR(円)	27,046	29,219	38,378	28,283	26,123	27,848	30,168	29,185	28,545	33,762	28,157	31,347	29,960
RevPAR(円)	22,258	25,712	37,303	24,804	23,980	27,263	29,262	26,383	27,745	32,073	24,581	25,453	27,293
売上高(百万円)	32	41	59	40	40	44	46	43	42	52	40	44	527

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	59.9%	49.0%	64.6%	66.9%	87.4%	90.4%	74.2%	70.9%	80.9%	75.3%	52.7%	52.8%	68.7%
ADR(円)	24,057	24,699	33,671	24,383	25,799	26,455	28,129	27,035	24,031	26,569	22,837	26,334	26,334
RevPAR(円)	14,410	12,102	21,751	16,312	22,548	23,915	20,871	19,167	19,441	20,006	12,035	13,904	18,091
売上高(百万円)	45	46	84	55	82	85	81	74	68	77	46	55	803

(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													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	-	95.7%	96.2%	85.5%	86.9%	97.4%	78.6%	66.8%	73.6%	72.1%	70.8%	63.6%	79.7%
ADR(円)	-	35,496	47,699	32,929	34,810	37,726	39,229	39,931	35,243	42,217	34,512	39,237	38,403
RevPAR(円)	-	33,969	45,886	28,154	30,249	36,745	30,833	26,673	25,938	30,438	24,434	24,954	30,607
売上高(百万円)	-	59	254	149	170	203	175	153	135	173	135	141	1,753

(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													
	2024年							2025年					累計
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	82.7%	63.8%	92.9%	91.9%	96.3%	98.6%	78.2%	70.9%	77.1%	70.6%	84.2%	73.0%	81.8%
ADR(円)	25,798	27,552	36,621	26,324	29,318	28,304	30,121	29,259	23,824	26,564	25,267	29,749	28,392
RevPAR(円)	21,334	17,578	34,020	24,191	28,233	27,907	23,554	20,744	18,368	18,754	21,274	21,716	23,224
売上高(百万円)	84	64	137	95	115	112	98	85	67	78	83	88	1,111

(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(%)

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2025年5月31日現在保有する資産に関し、2025年5月31日現在計画している第19期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	温水主管更新3期	自 2025年 5 月 至 2025年 6 月	29	—	—
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	エレベーター リニューアル工事	自 2025年 10 月 至 2025年 11 月	22	—	—
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	防災受信盤更新	自 2025年 10 月 至 2025年 11 月	21	—	—
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	南館 外壁塗装工事	自 2025年 5 月 至 2025年 6 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	外壁修繕工事	自 2025年 10 月 至 2025年 11 月	11	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2025年5月31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164百万円です。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 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	消火栓配管更新	自 2024年 11 月 至 2024年 12 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 4 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
伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	温水主管更新2期	自 2025年 3 月 至 2025年 5 月	15
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 4 月	12