

2025年11月期 決算短信（REIT）

2026年1月21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 2026年2月25日 分配金支払開始予定日 2026年2月6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11月期の運用、資産の状況（2025年6月1日～2025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	%
2025年11月期	1,877	9.5	996	15.2	768	23.2	767	23.2
2025年 5月期	1,714	33.2	865	54.3	623	45.0	623	45.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年11月期	2,467	2.9	1.6	40.9
2025年 5月期	2,009	2.7	1.5	36.4

(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11月期	2,468	767	10	3	2,478	770	100.0	2.9
2025年 5月期	2,003	622	10	3	2,013	626	100.0	2.3

（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11月期	49,298	26,092	52.9	83,891
2025年 5月期	49,085	25,950	52.9	83,436

(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11月期	3,270	△2,239	△772	1,598
2025年 5月期	1,128	△13,704	12,878	1,340

2. 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）及び2026年11月期の運用状況の予想（2026年6月1日～2026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
2026年 5月期	2,295	22.2	1,260	26.5	879	14.5	878	14.5	2,032	7	2,039
2026年11月期	2,306	0.5	1,233	△2.2	876	△0.3	875	△0.3	2,026	7	2,033

（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）（2026年5月期）2,032円、（2026年11月期）2,026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11月期	311,023口	2025年 5月期	311,023口
② 期末自己投資口数	2025年11月期	0口	2025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「2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以 上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	4
③ 決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	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	52
① 資本的支出の予定	52
② 期中の資本的支出	52

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しました（銘柄コード：3472）。第15期（2023年11月期）には賃貸住宅等（注1）4物件の取得（取得価格（注2）合計4,898百万円）を行い、第18期（2025年5月期）には、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、ホテル等（注3）2物件及び賃貸住宅等6物件の合計8物件の取得（取得価格合計13,108百万円）を行いました。

当期には、ホテル等2物件の譲渡（譲渡価格合計1,897百万円）、ホテル等1物件及び賃貸住宅等1物件の取得（取得価格合計2,020百万円）を行い、当期末現在において本投資法人が保有する運用資産の合計は23物件（取得価格合計49,251百万円）、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）「賃貸住宅等」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2）「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。

（注3）「ホテル等」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4）本投資法人が従来「余暇活用型施設」と呼称してきた保有資産について、その呼称を「ホテル等」に改定し、また従来「アコモデーション施設」と呼称してきた保有資産について、その呼称を「賃貸住宅等」に改定しています。詳細は2025年12月25日付公表の「投資法人の社内規程（運用ガイドライン）の改定及び資産運用会社の社内規程（運用実務ガイドライン）の改定に関するお知らせ」をご参照ください。

b. 運用実績等

当期において本投資法人は、ポートフォリオのリスク分散を進め、投資主価値の向上を図るため、2025年8月に「大江戸温泉物語 君津の森」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」（譲渡価格合計1,897百万円）を譲渡し、2025年9月に当該譲渡によって生じた資金を活用して「アパホテル〈岐阜羽島駅前〉」（取得価格920百万円）及び「レジデンス幕張アリーナシティ」（取得価格1,100百万円）を取得する資産入替を実施しました。当該資産入替により、大江戸温泉物語グループが運営する施設割合の低減、償却後NOIの向上及び不動産等売却益151百万円を実現しました。

また当期において本投資法人は、スポンサーであるアパグループ（注1）からアパホテル3物件の取得に係る優先交渉権を取得し（注2）ウェアハウジング機能の提供を受けている賃貸住宅等4物件とホテル等1物件と併せて、合計8物件の外部成長機会を確保しました。今後も資産規模の拡大とポートフォリオのリスク分散を進めることにより、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、ホテル等については、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3）について、「アパホテル〈浅草橋駅前〉」は11,364円（前年同期比プラス7.3%）、「アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉」は10,918円（前年同期比プラス35.4%）、2025年9月に取得した「アパホテル〈岐阜羽島駅前〉」は5,895円となり、また大江戸温泉施設（注4）は31,836円（前年同期比プラス8.9%）となりました。結果として変動賃料は105百万円（前期比プラス5百万円）となり、翌期以降も安定的に変動賃料の発生が期待されます。賃貸住宅等については、期中累計稼働率（注5）は96.5%と、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23物件の鑑定評価額は、合計53,931百万円となりました。当期に取得した2物件を除く21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、一部の物件の運営収益の見直し等により、合計57百万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6）は7,842百万円の含み益となり、上記資産入替及び保有資産の減価償却の進捗等により前期末比で増加しました。

ESG関連の取り組みについては、前期に引き続き、2025年11月に本投資法人が保有する「アパホテル〈浅草橋駅前〉」、「アパホテル〈なんば南 大國町駅前〉」、「エルプレイス宮崎台」、「JMR レジデンス新大阪」、「押上パークスクエア」について、CASBEE不動産評価認証（注7）を取得しました。これにより、7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。翌期も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）「アパグループ」は、本投資法人のスポンサーであるアパホールディングス株式会社（以下「スポンサー」ということがあります。）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、2025年8月29日付公表の「優先交渉権の取得に関するお知らせ」及び2025年10月3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）「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4）「大江戸温泉施設」とは、賃借人がGENSEN HOLDINGS株式会社（同社は、2025年9月1日付で旧商号である大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社から商号を変更したため、現商号にて記載しています。以下、同じです。）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。

（注5）賃貸住宅等における「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6）「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7）詳細は2025年11月14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7月末日及び2025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21,144百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は42.9%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、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1,877百万円、営業利益996百万円、経常利益768百万円、当期純利益767百万円となりました。

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2,468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、2,478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ホテル等及び賃貸住宅等を重点投資対象とすることを基本戦略とします。その比率はホテル等30%～70%、賃貸住宅等30%～70%（取得価格ベース）を目安とし、賃貸住宅等の割合を増加させるとともに、ホテル等の中でも、これまで保有する大江戸温泉施設の割合の低減を進め、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し、バランスよく組み合わせ運用資産の積み上げを図り、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。

ホテル等については、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、施設の主要顧客層の安定性、及び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。

賃貸住宅等については、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) ホテル等

本投資法人は、主にホテル等に関しては、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実施し、テナントと協議を行うことで、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) 賃貸住宅等

本投資法人は、保有する賃貸住宅等において、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、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、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、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

2025年11月12日及び2025年11月19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2025年12月1日、第三者割当による新投資口については2025年12月23日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2025年12月23日現在の出資総額は34,223百万円、発行済投資口の総口数は432,307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 : 115,509口
発行価格 : 75,606円
発行価格の総額 : 8,733,173,454円
発行価額 : 73,047円
発行価額の総額 : 8,437,585,923円
払込期日 : 2025年12月1日
分配金起算日 : 2025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 : 5,775口
発行価額 : 73,047円
発行価額の総額 : 421,846,425円
割当先 : SMBC日興証券株式会社
払込期日 : 2025年12月23日
分配金起算日 : 2025年12月1日

b. 資金の借入れ

2025年12月2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、2025年12月2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）+0.40%
借入方法: 上記借入先との間で2025年11月28日に個別貸付契約を締結
借入実行日: 2025年12月2日
利払期日（注6）: 初回を2025年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする
元本返済期日（注6）: 2026年12月2日
元本返済方法（注6）: 期限一括返済
担保の有無: 無担保・無保証

長期借入金（注1）

借入先: 株式会社三井住友銀行をリードアレンジャー、株式会社みずほ銀行をコ・アレンジャーとする協
調融資団（注2）
借入金額: 11,960百万円
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2025年11月28日に個別貸付契約を締結
借入実行日: 2025年12月2日
利払期日（注6）: 初回を2025年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする
元本返済期日（注6）: 2028年12月1日
元本返済方法（注6）: 期限一括返済
担保の有無: 無担保・無保証

- (注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から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、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社池田泉州銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社七十七銀行、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社西日本シティ銀行及びスルガ銀行株式会社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。

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、2025年12月2日付で以下のとおり、8物件（取得価格合計19,740百万円）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1)	取得先
ホテル等	アパホテル 〈なんば北 心斎橋駅前〉	4,850	アパホーム株式会社
	アパホテル 〈博多駅前4丁目〉	3,930	株式会社ホテルグリーン・ドゥ
	アパホテル 〈松山城西〉	1,200	アパマンション株式会社
	ホテルビスタ厚木	2,222	国内事業会社(注2)
賃貸住宅等	T's garden 東尾久	2,100	国内事業会社(注2)
	ヘスティア千葉駅前	1,091	アパ総研株式会社
	パークスクエア北松戸	824	アパ総研株式会社
	ソルプラーサ堺	3,522	アパ総研株式会社
合計（8物件）		19,740	

(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。

(注2) 取得先の同意が得られないため名称は非開示とします。

2026年5月期及び2026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"> ・2026年5月期（第20期）（2025年12月1日～2026年5月31日）（182日） ・2026年11月期（第21期）（2026年6月1日～2026年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している31物件を2026年11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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・営業収益については2026年5月期に2,295百万円、2026年11月期に2,306百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用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。
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2026年5月期に366百万円、2026年11月期に357百万円を見込んでいます。 ・2026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16百万円を見込んでおり、2026年5月期に一括償却する予定です。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年11月期末日における本投資法人の借入金残高は21,144百万円です。 ・2025年12月2日に11,960百万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、2025年11月28日付で公表の「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。また、返済期限の到来により同日に100百万円を返済しています。 ・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。 ・2026年11月期に、貸付契約における約定として142百万円（7月31日：71百万円、10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	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在において発行済である432,307口を前提としています。 ・2026年11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）	<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会不一致に対して、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、2026年5月期に1口当たり7円、2026年11月期に1口当たり7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。

2026年5月期における営業収益の前提

<ホテル等>

(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5)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	454	41	2	499
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉				
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉				
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉				
アパホテル〈博多駅前4丁目〉				
アパホテル〈松山城西〉				
ホテルビスタ厚木	956	104	78	1,139
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				
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部				
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				
大江戸温泉物語 あわら				
大江戸温泉物語 Premium 伊香保				
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				
合計 (注5)	1,411	146	81	1,639

<賃貸住宅等>

(百万円)

物件名称	合計 (注5)
エルプレイス宮崎台	26
JMRレジデンス新大阪	39
K. 緑地	28
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	53
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	61
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T's eco川崎	40
レジデンス幕張アリーナシティ	43
T's garden 東尾久	58
ヘスティア千葉駅前	37
パークスクエア北松戸	25
ソルプラーサ堀	115
合計 (注5)	655

2026年11月期における営業収益の前提

<ホテル等>

(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5)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	457	38	3	498
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉				
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉				
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉				
アパホテル〈博多駅前4丁目〉				
アパホテル〈松山城西〉				
ホテルビスタ厚木	925	143	78	1,147
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				
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部				
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				
大江戸温泉物語 あわら				
大江戸温泉物語 Premium 伊香保				
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				
合計 (注5)	1,383	181	81	1,646

<賃貸住宅等>

(百万円)

物件名称	合計 (注5)
エルプレイス宮崎台	26
JMRレジデンス新大阪	40
K.緑地	28
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	53
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	62
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T's eco川崎	40
レジデンス幕張アリーナシティ	43
T's garden 東尾久	58
ヘスティア千葉駅前	38
パークスクエア北松戸	25
ソルプラーサ堀	117
合計 (注5)	660

(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) 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

最近の有価証券届出書（2025年11月12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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,168,515	2,315,732
信託現金及び信託預金	580,071	647,882
前払費用	172,493	165,094
営業未収入金	633	1,271
未収消費税等	79,507	—
未収法人税等	—	83
その他	3,059	15,116
流動資産合計	3,004,281	3,145,180
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 24,578,240	※2 23,112,875
減価償却累計額	△6,523,343	△6,440,172
建物（純額）	18,054,896	16,672,702
構築物	35,989	20,269
減価償却累計額	△9,754	△5,389
構築物（純額）	26,234	14,879
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△256	△274
機械及び装置（純額）	343	325
工具、器具及び備品	30,695	23,799
減価償却累計額	△12,694	△10,240
工具、器具及び備品（純額）	18,000	13,558
土地	9,097,457	8,549,682
信託建物	2,973,877	3,656,944
減価償却累計額	△66,245	△106,453
信託建物（純額）	2,907,632	3,550,490
信託構築物	351	1,057
減価償却累計額	△20	△45
信託構築物（純額）	330	1,011
信託機械及び装置	18,043	18,043
減価償却累計額	△820	△1,641
信託機械及び装置（純額）	17,222	16,401
信託工具、器具及び備品	4,713	7,349
減価償却累計額	△285	△776
信託工具、器具及び備品（純額）	4,428	6,573
信託土地	15,520,277	16,948,034
有形固定資産合計	45,646,823	45,773,659
無形固定資産		
借地権	316,332	314,596
ソフトウェア	847	3,298
無形固定資産合計	317,180	317,895
投資その他の資産		
繰延税金資産	18	14
長期前払費用	107,317	51,243
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	117,425	61,348
固定資産合計	46,081,429	46,152,904
資産合計	49,085,710	49,298,085

（単位：千円）

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	84,808	129,683
短期借入金	295,000	295,000
1年内返済予定の長期借入金	4,240,869	7,571,387
未払金	90,609	91,774
未払費用	1,627	2,423
未払法人税等	819	696
未払消費税等	—	215,659
前受金	302,006	298,974
その他	4,705	4,321
流動負債合計	5,020,445	8,609,922
固定負債		
長期借入金	16,755,119	13,277,875
預り敷金及び保証金	1,040,802	974,108
信託預り敷金及び保証金	238,913	264,135
資産除去債務	79,667	79,854
固定負債合計	18,114,502	14,595,973
負債合計	23,134,947	23,205,895
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,363,778	25,363,778
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △36,179	※1 △39,289
出資総額控除額合計	△36,179	△39,289
出資総額（純額）	25,327,599	25,324,489
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	623,164	767,700
剰余金合計	623,164	767,700
投資主資本合計	25,950,763	26,092,189
純資産合計	※3 25,950,763	※3 26,092,189
負債純資産合計	49,085,710	49,298,085

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,714,813	※1 1,726,825
不動産等売却益	—	※2 151,016
営業収益合計	1,714,813	1,877,841
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 656,613	※1,※3 673,348
資産運用報酬	136,059	140,591
資産保管手数料	2,104	2,209
一般事務委託手数料	19,024	20,316
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	※3 32,271	※3 40,976
営業費用合計	849,673	881,043
営業利益	865,140	996,798
営業外収益		
受取利息	1,090	2,406
未払分配金戻入	482	391
その他営業外収益	38	204
営業外収益合計	1,611	3,003
営業外費用		
支払利息	140,762	148,292
投資口交付費	13,032	—
融資関連費用	84,749	82,566
その他営業外費用	4,333	509
営業外費用合計	242,877	231,368
経常利益	623,874	768,432
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	624,024	768,432
法人税、住民税及び事業税	986	914
法人税等調整額	△0	3
法人税等合計	986	917
当期純利益	623,038	767,515
前期繰越利益	125	185
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	623,164	767,700

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2025年6月1日 至 2025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	25, 363, 778	△36, 179	△36, 179	25, 327, 599	623, 164	623, 164	25, 950, 763	25, 950, 763
当期変動額								
剰余金の配当					△622, 979	△622, 979	△622, 979	△622, 979
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△3, 110	△3, 110	△3, 110			△3, 110	△3, 110
当期純利益					767, 515	767, 515	767, 515	767, 515
当期変動額合計	-	△3, 110	△3, 110	△3, 110	144, 535	144, 535	141, 425	141, 425
当期末残高	※1 25, 363, 778	△39, 289	△39, 289	25, 324, 489	767, 700	767, 700	26, 092, 189	26, 092, 189

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
I 当期末処分利益	623,164,093	767,700,044
II 利益超過分配金加算額	3,110,230	3,110,230
うち一時差異等調整引当額	3,110,230	3,110,230
III 分配金の額	626,089,299	770,714,994
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,013)	(2,478)
うち利益分配金	622,979,069	767,604,764
(うち1口当たり利益分配金)	(2,003)	(2,468)
うち一時差異等調整引当額	3,110,230	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))	(10)	(10)
IV 次期繰越利益	185,024	95,280
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,013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。</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3,110,230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。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,478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2,468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3,110,230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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025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	624,024	768,432
減価償却費	462,077	454,492
投資口交付費	13,032	—
融資関連費用	84,749	82,566
受取利息	△1,090	△2,406
支払利息	140,762	148,292
補助金収入	△34,650	—
固定資産圧縮損	34,499	—
固定資産除却損	—	2,407
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△84	△637
営業未払金の増減額 (△は減少)	△17,557	40,362
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△79,507	79,507
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△33,418	215,659
前払費用の増減額 (△は増加)	△23,605	△20,219
長期前払費用の増減額 (△は増加)	10,137	1,125
未払金の増減額 (△は減少)	15,024	1,165
前受金の増減額 (△は減少)	72,052	△3,031
有形固定資産の売却による減少額	—	1,661,232
その他	2,165	△12,643
小計	1,268,613	3,416,303
利息の受取額	1,090	2,406
利息の支払額	△139,926	△147,496
法人税等の支払額	△1,116	△1,120
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,128,661	3,270,093
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	△248,122	△123,321
信託有形固定資産の取得による支出	△13,455,073	△2,115,062
無形固定資産の取得による支出	—	△2,786
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△66,694
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	195,144	43,960
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,097	△18,739
使途制限付預金の払戻による収入	263	75,947
使途制限付預金の預入による支出	—	△1,000
使途制限付信託預金の預入による支出	△229,330	△31,717
補助金の受取額	34,650	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,704,565	△2,239,413
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	△934,475	—
長期借入金の返済による支出	△136,200	△146,724
投資口の発行による収入	4,697,722	—
分配金の支払額	△432,677	△625,698
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,878,841	△772,423
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	302,937	258,256
現金及び現金同等物の期首残高	1,037,381	1,340,318
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,340,318	※1 1,598,575

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～43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>2～71年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>10～15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> <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。 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	2～71年	信託構築物	10～15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	2～71年																
信託構築物	10～15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. 収益及び費用の計上基準	<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。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3,263千円です。</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>																
3. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>																

4. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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</p>
-------------------------	--

[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金不一致の発生	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、伊香保、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら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 2025年6月1日 至 2025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	3,110

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、伊香保、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら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（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。

当期（2025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	36,179	3,110	—	39,289	—

(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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
建物	76,546	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 (2025年5月31日)	当期 (2025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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025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	1,661,722	1,663,820
共益費収入	19,149	22,173
駐車場収入	12,183	12,923
更新料収入	4,485	5,674
水道光熱費収入	9,121	9,920
その他賃貸事業収入	8,150	12,312
不動産賃貸事業収益合計	1,714,813	1,726,825
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	38,670	39,589
損害保険料	13,619	13,514
減価償却費	461,946	454,156
公租公課	90,868	104,424
信託報酬	5,235	5,784
水道光熱費	12,332	12,718
修繕費	16,778	27,962
その他費用	17,162	15,197
不動産賃貸事業費用合計	656,613	673,348
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,058,200	1,053,476

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2024年 12月 1日 至 2025年 5月 31日)

該当ありません。

当期(自 2025年 6月 1日 至 2025年 11月 30日)

(単位:千円)

大江戸温泉物語 君津の森	
不動産等売却収入	850,255
不動産等売却原価	782,578
その他売却費用	37,825
不動産等売却益	29,851

(単位:千円)

大江戸温泉物語 幸雲閣	
不動産等売却収入	1,052,550
不動産等売却原価	878,653
その他売却費用	52,731
不動産等売却益	121,164

※3 減価償却実施額は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	460,210	452,420
無形固定資産	1,736	1,736
その他営業費用		
無形固定資産	130	335

[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12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025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	311,023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12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
現金及び預金	2,168,515	2,315,732
信託現金及び信託預金	580,071	647,882
使途制限付預金（注）	△1,133,072	△1,058,125
使途制限付信託預金（注）	△275,196	△306,914
現金及び現金同等物	1,340,318	1,598,575

（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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
1年以内	2,325,028	2,401,015
1年超	10,357,924	10,593,832
合計	12,682,953	12,994,848

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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
1年以内	4, 588	4, 588
1年超	70, 359	68, 065
合計	74, 948	72, 654

[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

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	—

2025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	7,571,387	7,571,387	—
(2) 長期借入金	13,277,875	13,277,875	—

(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(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	—	—	—

借入金の決算日(2025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	7,571,387	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,529,875	8,748,000	—	—	—
合計	7,571,387	4,529,875	8,748,000	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2025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(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。

当期(2025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 (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。

当期 (2025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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	14
資産除去債務	25,063	25,122
借地権償却	4,748	5,294
繰延税金資産小計	29,830	30,431
評価性引当額	△12,991	△14,022
繰延税金資産合計	16,838	16,409
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△16,820	△16,394
繰延税金負債合計	△16,820	△16,394
繰延税金資産の純額	18	14

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 (2025年5月31日)	当期 (2025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	△31.56	△31.55
評価性引当額の増減	0.17	0.13
その他	0.10	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16	0.12

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 (2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025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 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025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 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。

当期（自 2025年6月1日 至 2025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	0.02%	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	175,561	未払金	81,159

(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（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、伊香保、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら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

当期（2025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、伊香保、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、あわら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	79,667
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	79,854

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人ではホテル等に加え、賃貸住宅等を有しています。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12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	32,849,068	45,963,156
期中増減額	13,114,087	125,100
期末残高	45,963,156	46,088,256
期末時価	53,439,000	53,931,000

- (注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、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」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「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。当期の主な増加額は「アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉」他1物件の取得（2,113,315千円）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141,228千円）によるものであり、主な減少額は「大江戸温泉物語 君津の森」他1物件の譲渡（1,661,232千円）及び減価償却等（合計468,211千円）によるものです。
- (注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本日現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。
- なお、前期について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。

当期（自 2025年6月1日 至 2025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(注3)
不動産等の売却	1,902,805	151,016
その他		
水道光熱費収入(注2)	9,920	9,920
賃料収入	—	1,716,905
合計	1,912,726	1,877,841

(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。

(注3) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報
(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）	394
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	329
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
GENSEN HOLDINGS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

当期（自 2025年6月1日 至 2025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
GENSEN HOLDINGS株式会社	802,904	不動産賃貸事業
株式会社レオマユニティー	368,015	不動産賃貸事業
アパホテル株式会社	146,163	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12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
1口当たり純資産額	83,436円	83,891円
1口当たり当期純利益	2,009円	2,467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12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
当期純利益(千円)	623,038	767,515
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)	623,038	767,515
期中平均投資口数(口)	310,065	311,023

[重要な後発事象に関する注記]

a. 新投資口の発行

2025年11月12日及び2025年11月19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2025年12月1日、第三者割当による新投資口については2025年12月23日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2025年12月23日現在の出資総額は34,223百万円、発行済投資口の総口数は432,307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 : 115,509口
発行価格 : 75,606円
発行価格の総額 : 8,733,173,454円
発行価額 : 73,047円
発行価額の総額 : 8,437,585,923円
払込期日 : 2025年12月1日
分配金起算日 : 2025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 : 5,775口
発行価額 : 73,047円
発行価額の総額 : 421,846,425円
割当先 : SMBC日興証券株式会社
払込期日 : 2025年12月23日
分配金起算日 : 2025年12月1日

b. 資金の借入れ

2025年12月2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、2025年12月2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）+0.40%

借入方法：上記借入先との間で2025年11月28日に個別貸付契約を締結

借入実行日：2025年12月2日

利払期日（注6）：初回を2025年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする

元本返済期日（注6）：2026年12月2日

元本返済方法（注6）：期限一括返済

担保の有無：無担保・無保証

長期借入金（注1）

借入先：株式会社三井住友銀行をリードアレンジャー、株式会社みずほ銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団（注2）

借入金額：11,960百万円

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2025年11月28日に個別貸付契約を締結

借入実行日：2025年12月2日

利払期日（注6）：初回を2025年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする

元本返済期日（注6）：2028年12月1日

元本返済方法（注6）：期限一括返済

担保の有無：無担保・無保証

（注1）「短期借入金」とは、借入実行日から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、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社池田泉州銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社七十七銀行、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社西日本シティ銀行及びスルガ銀行株式会社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。

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、2025年12月2日付で以下のとおり、8物件（取得価格合計19,740百万円）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1)	取得先
ホテル等	アパホテル 〈なんば北 心斎橋駅前〉	4,850	アパホーム株式会社
	アパホテル 〈博多駅前4丁目〉	3,930	株式会社ホテルグリーン・ドゥ
	アパホテル 〈松山城西〉	1,200	アパマンション株式会社
	ホテルビスタ厚木	2,222	国内事業会社(注2)
賃貸住宅等	T's garden 東尾久	2,100	国内事業会社(注2)
	ヘスティア千葉駅前	1,091	アパ総研株式会社
	パークスクエア北松戸	824	アパ総研株式会社
	ソルブラーサ堺	3,522	アパ総研株式会社
合計（8物件）		19,740	

(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。

(注2) 取得先の同意が得られないため名称は非開示とします。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末（2025年11月30日）までの5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）（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18期 2025年5月31日現在		第19期 2025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	ホテル等	首都圏	5,133	10.5	4,268	8.7
		東海圏	9,596	19.5	9,495	19.3
		その他	12,782	26.0	11,801	23.9
不動産 小計			27,513	56.0	25,565	51.9
信託不 動産	ホテル等	首都圏	4,184	8.5	4,177	8.5
		東海圏	－	－	932	1.9
		関西圏	1,590	3.2	1,584	3.2
	賃貸住宅等	首都圏	8,727	17.8	9,887	20.1
		関西圏	2,307	4.7	2,306	4.7
		その他政令指 定都市	1,640	3.3	1,634	3.3
信託不動産 小計			18,449	37.6	20,522	41.6
預金・その他の資産			3,122	6.4	3,209	6.5
資産総額 計			49,085	100.0	49,298	100.0
負債総額			23,134	47.1	23,205	47.1
純資産総額			25,950	52.9	26,092	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。

ホテル等：首都圏・関西圏・東海圏・その他

賃貸住宅等：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
H-1	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	4,160	4,177	4,800	8.4	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	1,584	1,870	3.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
H-3	アパホテル 〈岐阜羽島駅 前〉	920	932	932	1.9	大和不動産鑑定株式会社	無
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697 (注6)	8,983	8,700	19.7	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	2,923	3,830	7.4	一般財団法人日本不動産研究所	無
S-3	大江戸温泉物語Premium 伊東ホテルニュー岡部	2,657	2,439	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 あたま	3,000 (注7)	2,555	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	1,576	2,000	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	1,791	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Premium 伊香保	1,299	1,163	1,360	2.6	株式会社立地評価研究所	無
S-12	大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	3,870	3,105	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	1,026	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	1,076	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	1,283	1,430	2.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-3	K.緑地	990	1,023	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	1,634	1,600	3.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊 四季)	1,590	1,655	1,830	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	1,303	1,440	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	2,258	2,220	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	542	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	610	617	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	1,280	1,390	2.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	無
A-11	レジデンス幕張アリーナ シティ	1,100	1,177	1,400	2.2	一般財団法人日本不動産研究所	無
合計		49,251	46,088	53,931	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用途ごとに符号及び番号を付したものです。「ホテル等」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」、「賃貸住宅等」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、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。また、各鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間に、利害関係はありません。
- (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
H-3	アパホテル〈岐 阜羽島駅前〉	岐阜県 羽島市	1,024.78	2,980.60	1996年 10月1日	63	2,980.60	2,980.60	100.0	1	146
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> 一	<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	大江戸温泉物語 Premium 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 Premium 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-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16)	16,665.71 (注17)	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	75	2,911.95	2,780.37	95.5	67	-
A-3	K.緑地	大阪府 吹田市	1,614.63	2,153.58	1998年 3月18日	53	1,992.30	1,901.24	95.4	84	-
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	90	4,446.05	3,965.89	89.2	90	-
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	100	2,882.83	2,762.75	95.8	93	-
A-8	U residence 喜多見	東京都 狛江市	660.99	1,134.07	1986年 7月23日	31	982.86	982.86	100.0	52	-
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	36	1,249.08	1,249.08	100.0	41	-
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	69	1,906.59	1,812.99	95.1	65	-
A-11	レジデンス幕張 アーリーナシティ	千葉県 千葉市	1,983.47	3,902.16	1998年 7月28日	77	3,799.52	3,722.47	98.0	52	-
合計			740,632.78	200,263.47	—	3,007	196,466.85	195,327.44	99.4	608	1,411

(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みます。

(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みます。

(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。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。

ホテル等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。

賃貸住宅等の「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11月30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。

ホテル等：保有資産に係る、2025年11月30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。

賃貸住宅等：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11月30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。

ホテル等：本投資法人又は信託受託者を賃貸人として2025年11月30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。

賃貸住宅等：2025年11月30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、2025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対象としています。なお、当該土地上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。以下、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積については同様の集計を行っています。
- (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：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17) 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	176
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	1,870	1,890	4.1	1,850	3.9	4.3	78
H-3	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	大和不動産鑑定 株式会社	932	926	5.3	934	5.1	5.5	53
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	大江戸温泉物語 Premium 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	2,000	2,030	5.6	1,980	5.4	5.8	119
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 Premium 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-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	360
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	1,430	1,450	3.7	1,410	3.5	3.9	59
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
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	大和不動産鑑定 株式会社	1,830	1,850	4.0	1,820	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	1,440	1,450	3.9	1,430	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	2,220	2,230	3.5	2,210	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	542	550	3.9	534	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	617	625	3.9	608	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
A-11	レジデンス幕張 アリーナシティ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,410	4.4	1,390	4.2	4.5	66
合計			53,931	54,601	—	53,396	—	—	3,032

（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。また、各鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間に、利害関係はありません。

せん。

- (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11月30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	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）上記表は、2025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。

(e) 主要なテナントへの賃貸借の状況

2025年11月30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	GENSEN HOLDINGS 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	5.0
			大江戸温泉物語 Premium 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	5.2
			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	6.2	8,469.22	4.3
			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	3.6	6,125.84	3.1
			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	7.2
			大江戸温泉物語 Premium 伊香保	2043年 8月31日	該当事項は ありません	36	73	2.4	5,177.18	2.7
			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	11.5
			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	3.4	16,602.03	8.5
2	株式会社 レオマユニテ ィー	遊園地、ホ テル、旅館 等観光施設 の経営等	大江戸温泉物語 レオマリゾート	2043年 8月31日	該当事項は ありません	314	629	20.9	<ホテルレ オマの森> 23,322.42	11.9
									<ニューレ オマワール ド> 40,515.83	20.7
合計						973	1,913	63.6	156,741.00	80.2

(注1) 上記各物件の賃料は、2025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。

ホテル等は、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。

(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(%)
ホテル等	12	35,886	72.9
賃貸住宅等	11	13,365	27.1
合計	23	49,251	100.0

ii. 賃貸期間別(ホテル等が対象です)

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	2,255	100.0	2,255	100.0
10年以内	—	—	—	—
合計	2,255	100.0	2,255	100.0

iii. 契約形態別(ホテル等が対象です)

契約形態	年間賃料(百万円) (注2)	比率(%)
定期賃貸借契約	2,255	100.0
普通賃貸借契約	—	—
合計	2,255	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〉	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	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
運用日数	183	183	88	183	183
① 賃貸事業収入	99,430	46,732	15,451	368,015	119,976
賃貸事業収入 (注2)	99,430	46,732	15,451	367,499	119,976
その他賃貸事業収入	—	—	—	516 (注3)	—
② 賃貸事業費用	7,819	5,161	666	34,827	4,417
管理委託費	600	467	289	2,000	1,000
公租公課	6,386	3,974	—	26,748	2,666
損害保険料	350	216	134	3,670	751
その他費用	482	503	241	2,408	—
③ 賃貸NOI (=①-②)	91,611	41,570	14,784	333,188	115,559
④ 減価償却費	6,544	6,154	2,385	98,639	56,652
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	85,066	35,415	12,399	234,548	58,906

(単位：千円)

物件名	大江戸温泉物語 Premium 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	大江戸温泉物語 あわら	大江戸温泉物語 Premium 伊香保
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	91,821	107,938	56,563	85,396	45,499
賃貸事業収入 (注2)	91,821	107,934	56,563	85,393	45,499
その他賃貸事業収入	—	3	—	3	—
② 賃貸事業費用	9,533	4,733	2,700	9,437	4,871
管理委託費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	7,617	3,041	1,002	4,444	3,484
損害保険料	743	667	446	1,093	382
その他費用	172	24	251	2,899	4
③ 賃貸NOI (=①-②)	82,287	103,204	53,862	75,958	40,628
④ 減価償却費	34,244	35,759	32,519	25,072	14,249
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	48,042	67,445	21,343	50,886	26,379

(単位：千円)

物件名	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	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
運用日数	89	89	183	183	183
① 賃貸事業収入	15,731	22,657	190,030	67,289	26,552
賃貸事業収入 (注2)	15,731	22,653	190,028	67,014	26,550
その他賃貸事業収入	—	3	1	275	2
② 賃貸事業費用	4,623	3,972	9,477	10,889	3,043
管理委託費	485	485	1,000	1,000	531
公租公課	3,872	3,032	5,948	8,642	1,583
損害保険料	265	284	1,404	876	120
その他費用	—	169	1,125	371	808
③ 賃貸NOI (=①-②)	11,108	18,684	180,553	56,399	23,508
④ 減価償却費	4,880	12,381	67,521	30,690	1,018
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	6,227	6,303	113,031	25,709	22,490

(単位：千円)

物件名	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	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	アーバンフラッツ 新川崎
運用日数	183	183	183	183	183
① 賃貸事業収入	40,232	28,979	55,940	53,816	32,394
賃貸事業収入 (注2)	39,076	27,318	51,024	50,931	31,998
その他賃貸事業収入	1,156	1,660	4,916	2,884	396
② 賃貸事業費用	9,456	8,273	16,314	16,405	5,337
管理委託費	2,528	1,641	4,934	4,210	480
公租公課	2,219	1,647	3,895	3,776	3,253
損害保険料	247	155	318	309	278
その他費用	4,461	4,829	7,166	8,108	1,325
③ 賃貸NOI (=①-②)	30,775	20,705	39,626	37,411	27,056
④ 減価償却費	1,883	1,650	7,604	5,763	2,403
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	28,892	19,054	32,022	31,647	24,653

(単位：千円)

物件名	押上 パークスクエア	U residence 喜多見	U residence 武蔵小金井	T' s eco川崎	レジデンス幕張 アリーナシティ
運用日数	183	183	183	183	89
① 賃貸事業収入	60,329	16,775	19,926	38,383	20,961
賃貸事業収入 (注2)	51,282	15,622	18,760	34,349	20,273
その他賃貸事業収入	9,046	1,153	1,166	4,034	688
② 賃貸事業費用	22,271	5,358	5,091	11,920	2,588
管理委託費	4,781	1,534	1,630	3,785	1,204
公租公課	3,614	697	1,090	1,787	—
損害保険料	301	65	87	207	133
その他費用	13,573	3,060	2,282	6,139	1,250
③ 賃貸NOI (=①-②)	38,057	11,417	14,834	26,463	18,373
④ 減価償却費	1,123	697	596	1,985	1,733
不動産賃貸事業利益 (=③-④)	36,933	10,720	14,238	24,478	16,640

(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。

ホテル等：固定賃料・変動賃料・その他収入

賃貸住宅等：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。

(注4) 「大江戸温泉物語 君津の森」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」は、2025年8月29日付で譲渡しています。

（h）個別投資不動産等の運営実績（ホテル等が対象です）

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													
	2024年	2025年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	99.7%	99.5%	97.5%	100.4%	100.6%	100.7%	101.1%	99.6%	100.2%	100.6%	100.8%	100.5%	100.1%
ADR(円)	12,840	9,765	11,632	13,371	16,118	12,605	9,737	9,026	8,487	10,449	14,298	15,908	12,020
RevPAR(円)	12,800	9,713	11,346	13,431	16,216	12,689	9,844	8,989	8,503	10,511	14,412	15,987	12,031
売上高(百万円)	73	56	59	77	89	73	54	51	49	58	82	88	815

アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉

運営実績													
	2024年	2025年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	88.9%	81.3%	92.2%	91.5%	94.5%	97.7%	99.2%	95.5%	98.9%	98.2%	98.3%	93.6%	94.1%
ADR(円)	10,065	7,990	8,522	9,696	13,261	12,820	9,729	9,212	9,882	12,973	14,578	10,895	10,802
RevPAR(円)	8,948	6,496	7,854	8,869	12,534	12,525	9,651	8,797	9,773	12,739	14,330	10,197	10,164
売上高(百万円)	33	24	26	33	45	46	34	32	36	45	52	36	446

アパホテル〈岐阜羽島駅前〉

運営実績													
	2024年	2025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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.4%	87.6%	87.1%	84.4%
ADR(円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,620	9,433	8,005	8,019
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,190	8,263	6,972	6,808
売上高(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	37	30	91

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
	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	77.3%	65.7%	73.0%	81.3%	81.4%	74.6%	64.5%	75.8%	94.7%	75.5%	84.7%	92.0%	78.5%
ADR(円)	36,134	36,414	29,290	36,559	29,777	33,377	25,999	44,577	64,680	30,440	27,699	32,358	36,287
RevPAR(円)	27,931	23,923	21,381	29,722	24,238	24,899	16,769	33,789	61,251	22,982	23,461	29,769	28,485
売上高(百万円)	236	204	174	258	207	226	150	289	521	195	207	253	2,920

運営実績（ニューレオマワールド）													
	2024年	2025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)	51,586	30,304	19,536	34,991	32,145	47,212	25,806	46,340	89,832	29,405	27,972	43,173	478,302
売上高(百万円)	223	137	89	164	153	215	106	221	475	157	133	190	2,267

（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
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	88.9%	84.4%	86.3%	90.4%	76.7%	72.1%	66.5%	73.1%	90.1%	82.0%	78.7%	93.1%	81.9%
ADR(円)	41,268	42,147	40,376	50,748	39,056	43,060	37,254	42,227	56,171	36,621	40,957	45,176	43,297
RevPAR(円)	36,687	35,572	34,844	45,876	29,955	31,046	24,773	30,867	50,610	30,029	32,233	42,058	35,460
売上高(百万円)	102	95	88	125	80	86	65	84	136	80	89	112	1,148

大江戸温泉物語Premium 伊東ホテルニュー岡部

運営実績													
	2024年	2025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	97.7%	97.4%	96.3%	97.2%	91.9%	-	-	70.1%	84.5%	69.5%	71.6%	76.8%	85.2%
ADR(円)	34,267	34,219	32,314	40,109	35,787	-	-	40,088	49,194	35,762	37,384	42,783	38,205
RevPAR(円)	33,478	33,329	31,118	38,985	32,888	-	-	28,101	41,568	24,854	26,766	32,857	32,550
売上高(百万円)	120	119	102	138	22	-	-	66	147	85	96	116	1,016

(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
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	94.4%	89.9%	94.9%	94.9%	85.4%	78.2%	82.6%	80.4%	91.4%	87.8%	91.1%	91.6%	88.5%
ADR(円)	47,381	46,011	45,864	56,422	44,942	48,214	39,995	46,947	66,638	43,508	43,585	48,998	48,431
RevPAR(円)	44,727	41,363	43,524	53,544	38,380	37,703	33,035	37,745	60,907	38,200	39,705	44,882	42,861
売上高(百万円)	110	103	94	131	91	93	79	92	149	89	95	106	1,238

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
	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	86.9%	75.4%	89.5%	95.0%	77.3%	59.8%	54.0%	70.1%	88.7%	68.1%	73.0%	91.5%	77.5%
ADR(円)	30,227	31,079	26,327	30,467	26,419	30,680	25,378	38,215	56,399	27,110	27,090	28,688	32,014
RevPAR(円)	26,267	23,433	23,562	28,943	20,421	18,346	13,704	26,788	50,025	18,461	19,775	26,249	24,810
売上高(百万円)	55	51	46	62	39	39	26	56	104	38	42	54	618

大江戸温泉物語 あわら

運営実績													
	2024年	2025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	82.4%	70.6%	69.3%	83.9%	60.8%	58.4%	50.8%	68.8%	90.4%	65.3%	74.0%	85.7%	71.9%
ADR(円)	33,733	31,837	28,443	36,097	29,200	35,158	27,165	41,170	56,922	31,870	31,125	35,676	35,736
RevPAR(円)	27,795	22,476	19,710	30,285	17,753	20,532	13,799	28,324	51,457	20,811	23,032	30,574	25,694
売上高(百万円)	89	72	58	97	56	61	43	88	161	64	74	96	965

大江戸温泉物語Premium 伊香保

運営実績													
	2024年	2025年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	94.8%	92.5%	88.4%	89.8%	94.4%	94.9%	-	89.6%	90.2%	93.8%	93.4%	92.1%	92.0%
ADR(円)	35,219	32,881	31,058	38,661	31,160	56,822	-	41,297	56,825	40,501	45,143	49,754	40,630
RevPAR(円)	33,387	30,414	27,455	34,717	29,415	53,924	-	37,002	51,256	37,989	42,163	45,823	37,379
売上高(百万円)	46	42	34	46	38	13	-	39	67	48	55	59	491

(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
	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	97.0%	90.4%	97.2%	95.0%	87.3%	81.2%	79.5%	85.4%	92.0%	-	-	-	89.4%
ADR(円)	30,168	29,185	28,545	33,762	28,157	31,347	26,292	29,693	41,676	-	-	-	31,137
RevPAR(円)	29,262	26,383	27,745	32,073	24,581	25,453	20,902	25,357	38,341	-	-	-	27,836
売上高(百万円)	46	43	42	52	40	44	36	42	60	-	-	-	409

(注) 2025年8月29日付で譲渡しています。

大江戸温泉物語 幸雲閣

運営実績													
	2024年	2025年											累計
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率	74.2%	70.9%	80.9%	75.3%	52.7%	52.8%	52.2%	51.5%	73.1%	-	-	-	64.8%
ADR(円)	28,129	27,035	24,031	26,569	22,837	26,334	23,651	24,529	30,616	-	-	-	26,244
RevPAR(円)	20,871	19,167	19,441	20,006	12,035	13,904	12,345	12,632	22,380	-	-	-	17,006
売上高(百万円)	81	74	68	77	46	55	44	49	87	-	-	-	585

(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。なお、2025年8月29日付で譲渡しています。

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
	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	78.6%	66.8%	73.6%	72.1%	70.8%	63.6%	53.8%	57.6%	96.9%	75.0%	80.5%	85.7%	73.0%
ADR(円)	39,229	39,931	35,243	42,217	34,512	39,237	34,012	39,441	50,369	36,800	42,399	50,810	41,050
RevPAR(円)	30,833	26,673	25,938	30,438	24,434	24,954	18,298	22,718	48,807	27,600	34,131	43,544	29,966
売上高(百万円)	175	153	135	173	135	141	97	127	273	149	192	238	1,994

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
	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	78.2%	70.9%	77.1%	70.6%	84.2%	73.0%	82.3%	73.9%	95.4%	89.4%	95.9%	90.9%	81.8%
ADR(円)	30,121	29,259	23,824	26,564	25,267	29,749	25,614	27,283	36,124	26,698	29,109	30,503	28,540
RevPAR(円)	23,554	20,744	18,368	18,754	21,274	21,716	21,080	20,162	34,462	23,868	27,915	27,727	23,345
売上高(百万円)	98	85	67	78	83	88	82	76	139	93	112	109	1,116

(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。また、「対象期間中の販売客室数」にはデユース利用を含むため、客室稼働率が100%を超えることがあります。

(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11月30日現在保有する資産に関し、2025年11月30日現在計画している第20期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	高架水槽更新（中水槽）	自 2026年 4 月 至 2026年 5 月	59	—	—
大江戸温泉物語 Premium あたみ	静岡県熱海市	エアコン更新	自 2026年 4 月 至 2026年 5 月	15	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2025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141百万円です。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 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	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 9 月 至 2025年 10 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