

各位

不動産投資信託証券発行者名
大江戸温泉リート投資法人
代表者名 執行役員 今西 文則
(コード番号:3472)

資産運用会社名
大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 桐原 健
問合せ先 財務部長 兼 投資運用部長 本多 智裕
(TEL. 03-6262-5456)

投資法人における運用ガイドラインの一部変更及び
資産運用会社における運用実務ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本投資法人の規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）を2023年2月27日開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に上程しており、本投資主総会において本議案が原案のとおり承認可決されることを条件として、本投資法人の運用ガイドラインの一部を変更することを本日決定しました。加えて、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である大江戸温泉アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資主総会において本議案が原案どおり承認可決されることを条件として、本投資法人の資産運用に係る運用実務ガイドラインの一部を変更することを本日決定しました。

なお、本議案の詳細については、2023年1月20日付公表の「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 変更の内容についての概要

(1) 本投資法人の運用ガイドラインの一部変更の内容

本議案の承認可決により、本投資法人の投資対象にアコモデーション施設が含まれることになるため、本議案が原案どおりに承認可決されることを条件として、アコモデーション施設を温泉・温浴関連施設と並ぶ重点的な投資対象（コアポートフォリオ）として位置付けるとともに、アコモデーション施設の投資基準を別紙1のとおり設定すること等を目的として、本投資法人の運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

(2) 本資産運用会社の運用実務ガイドラインの一部変更の内容

本議案の承認可決により、本投資法人の投資対象にアコモデーション施設が含まれることになるため、本議案が原案どおりに承認可決されることを条件として、アコモデーション施設をコアポートフォリオと位置付けるとともに、別紙2のとおり、コアポートフォリオにおける投資比率の見直しを行うとともに、アコモデーション施設の投資基準及びデュー・ディリジェンスにおける調査項目を設定すること等を目的として、本資産運用会社の運用実務ガイドラインの一部変更を行うものです。

2. 上記各変更の年月日

2023年2月27日（予定）

3. 運用状況の見直し

上記各変更による運用状況への影響はありません。

4. その他

上記各変更について、2023年2月27日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出する予定です。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://oom-reit.com/>

別紙 1

アコモデーション施設については、以下の基準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うものであること、並びに将来における成長性、資本コスト及び投資利回りを重視し、投資判断を行うものとする。

- (1) アコモデーション施設のうち賃貸住宅についての投資エリアは首都圏、関西圏、中京圏の三大都市圏及び政令指定都市等とし、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件を投資対象とする。
- (2) アコモデーション施設のうち、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・住宅等については、以下の事項に留意しながら、総合的に判断をして投資を行うものとする。
 - a. 投資エリアについて賃貸住宅と同様とするが、物件の特性（立地、利便性、周辺の状況等）や、テナントの信頼性、運営能力、実績等を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること
 - b. オペレーターを選定が予定される場合、テナントであるオペレーターの事業に係る必要な許認可等が得られていることを確認すること
上記に加え、高齢者施設・住宅等のヘルスケア施設については、以下の事項に留意するものとする。
 - c. 高齢者施設・住宅等のヘルスケア施設について、市場・事業性の評価、法令遵守状況等に関するデュー・ディリジェンスを実施し、また、運営状況に係るモニタリングを実施すること。なお、これらの実施に際しては、必要に応じて外部専門家を活用すること。
 - d. 物件に係る運営状況、入居者の状況等からテナントであるオペレーターにつき相応の賃料負担能力が認められること。

(下線は変更部分を示します。)

コアポートフォリオにおける投資比率	
変更前	変更後
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、温泉・温浴関連施設を重点的な投資対象（コアポートフォリオ）とすることを基本戦略とし、その比率は <u>80%以上</u> （取得価格ベース）を目安とする。	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、温泉・温浴関連施設及びアコモデーション施設を重点的な投資対象（コアポートフォリオ）とすることを基本戦略とし、その比率は温泉・温浴関連施設 <u>40%～60%</u> 、アコモデーション施設 <u>40%～60%</u> （取得価格ベース）を目安とする。 <u>ただし、アコモデーション施設についての組入が進捗するまでの間その他やむを得ない事由がある場合には、この目安外の比率となることも許容されるものとする。</u>

アコモデーション施設の投資基準	
変更前	変更後
(新設)	<p>アコモデーション施設については、以下の基準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うものであること、並びに将来における成長性、資本コスト及び投資利回りを重視し、投資判断を行うものとする。</p> <p>(1) <u>アコモデーション施設のうち賃貸住宅についての投資エリアは首都圏、関西圏、中京圏の三大都市圏及び政令指定都市等とし、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件を投資対象とする。</u></p> <p>(2) <u>アコモデーション施設のうち、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・住宅等については、以下の事項に留意しながら、総合的に判断をして投資を行うものとする。</u></p> <p>a. <u>投資エリアについて賃貸住宅と同様とするが、物件の特性（立地、利便性、周辺の状況等）や、テナントの信頼性、運営能力、実績等を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること</u></p> <p>b. <u>オペレーターを選定が予定される場合、テナントであるオペレーターの事業に係る必要な許認可等が得られていることを確認すること</u> <u>上記に加え、高齢者施設・住宅等のヘルスケア施設については、以下の事項に留意するものとする。</u></p> <p>c. <u>高齢者施設・住宅等のヘルスケア施設について、市場・事業性の評価、法令遵守状況等に関するデュー・ディリジェンスを実施し、また、運営状況に係るモニタリングを実施すること。なお、これらの実施に際しては、必要に応じて外部専門家を活用すること。</u></p> <p>d. <u>物件に係る運営状況、入居者の状況等からテナントであるオペレーターにつき相応の賃料負担能力が認められること。</u></p>

デュー・ディリジェンスにおける調査項目

変更前			変更後		
調査	項目	内容	調査	項目	内容
事業性調査	施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> 客室 客室数/客室タイプ/客室面積等 レストラン・大浴場(注1)・その他施設・機能 施設数・施設構成等 	事業性調査	施設・設備	<u>【温泉温浴・関連施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> 客室 客室数/客室タイプ/客室面積 レストラン・大浴場(注1)・共用施設その他の施設・機能 施設内容・施設数・施設構成等
	マーケット	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・マーケット全般 立地 周辺環境/立地・アクセス/周辺施設/ 交通インフラ/温泉湯量等 			<u>【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> 意匠、主要構造、築年数、設計・施工会社等 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等 その他の共用設備の状況
	運営実績	<ul style="list-style-type: none"> 運営主要指標の調査 運営実績に基づく賃料負担力の調査 客室稼働率、ADR(注2)、RevPAR(注3)等 		マーケット	<u>【温泉・温浴関連施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> 地域経済・マーケット全般 立地 周辺環境/立地・アクセス/周辺施設/ 交通インフラ/温泉湯量等
	テナント	<ul style="list-style-type: none"> テナント調査 テナントの信用力/業績/実績等 			<u>【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> 市場賃料、稼働率 競合物件・テナントの需要動向 周辺の開発計画の動向 商圈分析: 商圈人口、世帯数
物理的調査	建物の遵法性	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含む。)(以下「建築基準法」という。) や都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含む。) 等の建築関連法令等の遵守状況の確認 既存不適格の有無・程度 建築関連法令、条例、協定等による建築制限等の有無 	事業性調査	運営実績	<u>【温泉・温浴関連施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> 運営主要指標の調査 テナントによる運営実績に基づく賃料負担力の調査 客室稼働率、ADR(注2)、RevPAR(注3)等
	建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> アスベスト、ポリ塩化ビフェニル(PCB)等の有害汚染物質の含有機器及び含有廃棄物の有無 建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号。その後の改正を含む。) 等の建物管理関連法令に沿った各種定期調査報告実施状況 建物管理状況 			<u>【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 テナントによる運営実績に基づく賃料負担力の調査
	建物の修繕・資本的支出	<ul style="list-style-type: none"> 緊急修繕必要箇所の有無 長期修繕計画 過去の修繕状況 		テナント	<u>【温泉・温浴関連施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> テナントの信用力/業績/実績等
	地震リスク・耐震性能調査、土壌環境汚染調査	<ul style="list-style-type: none"> 個別物件のPML値の算出 ポートフォリオ全体のPML値の算出 土壌調査 			<u>【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> テナントの信用情報 テナントの賃料支払い状況

法的調査	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> 境界確認の有無（境界に関する訴訟その他の紛争の有無） 越境・被越境物の有無 未登記建物の有無 	物理的調査	テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、用途等	<ul style="list-style-type: none"> 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し 		
	権利関係の確認	<ul style="list-style-type: none"> 土地及び建物に関する権利関係の確認（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有等） 権利に付随する各種契約書等（温泉権又は水利権に関するものを含む。）の内容 				建物の遵法性	<p>【温泉・温浴関連施設】/【アコモデーション施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含む。）（以下「建築基準法」という。）や都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含む。）等の建築関連法令等の遵守状況の確認 既存不適格の有無・程度 建築関連法令、条例、協定等による建築制限等の有無
	テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> テナント関連契約（賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等）の調査 運営委託関連契約の調査（もしあれば） 反社会的勢力の調査(注4) <p>(後略)</p>				建物の状況	<p>【温泉・温浴関連施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> アスベスト、ポリ塩化ビフェニル(PCB)等の有害汚染物質の含有機器及び含有廃棄物の有無 建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号。その後の改正を含む。）等の建物管理関連法令に沿った各種定期調査報告実施状況 建物管理状況 <p>【アコモデーション施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> アスベスト、ポリ塩化ビフェニル(PCB)等の有害汚染物質の含有機器及び含有廃棄物の有無 建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号。その後の改正を含む。）等の建物管理関連法令に沿った各種定期調査報告実施状況 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 近隣住民との協定書の有無
			建物の修繕・資本的支出	<p>【温泉・温浴関連施設】/【アコモデーション施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 緊急修繕必要箇所の有無 長期修繕計画 過去の修繕状況 			

	法的調査	地震リスク・耐震性能調査、土壌環境汚染調査	<u>【温泉・温浴関連施設】/【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個別物件のPML値の算出 ・ ポートフォリオ全体のPML値の算出 ・ 土壌調査
		境界調査	<u>【温泉・温浴関連施設】/【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 境界確認の有無（境界に関する訴訟その他の紛争の有無） ・ 越境・被越境物の有無 ・ 未登記建物の有無
		権利関係の確認	<u>【温泉・温浴関連施設】/【アコモデーション施設】</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び建物に関する権利関係の確認（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有等） ・ 権利に付随する各種契約書等（温泉権又は水利権に関するものを含む。）の内容
		テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント関連契約（賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等）の調査 ・ 運営委託関連契約の調査（もしあれば） ・ 反社会的勢力の調査(注4)