



本日のプレスリリースに関する補足説明（1）

2023年9月25日付 「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに新たな資産の運用開始に関するお知らせ」

2023年9月25日付 「資金の借入れに関するお知らせ」

2023年9月25日付 「2023年11月期並びに2024年5月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」

2023年9月25日

大江戸温泉リート投資法人

（資産運用会社）大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

ハイライト～予想分配金の上方修正

2023年11月期

7/20予想 1,396円

今回予想 1,431円

前回予想比 **+2.5%** (+35円)

主な増減要因	(百万円)
営業収益の増加（新規物件2ヶ月分）	+50M
賃貸事業費用の増加（新規物件分）	-11M
減価償却費の増加（新規物件分）	-6M
賃貸事業利益	+33M
販管費の増加（AM報酬等）	-5M
営業利益	+28M
営業外費用の増加（新規借入分）	-21M
分配可能利益	+8M

2024年5月期

7/20予想 1,323円

今回予想 1,502円

前回予想比 **+13.5%** (+179円)

主な増減要因	(百万円)
営業収益の増加（新規物件フル寄与）	+144M
営業収益の増加（既存物件変動賃料）	+2M
賃貸事業費用の増加（新規物件分）	-29M
減価償却費の増加（新規物件分）	-12M
賃貸事業利益	+105M
販管費の増加（AM報酬等）	-13M
営業利益	+92M
営業外費用の増加（新規借入分）	-50M
分配可能利益	+42M

ハイライト～財務戦略と外部成長戦略の着実な実行

✓ 財務戦略・外部成長の短期戦略のうち、手元資金と新規借入による新規物件取得を達成

	短期戦略	達成内容
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none">➤ 余剰資金を活用したアコモデーション施設の取得	<ul style="list-style-type: none">➤ 総額約50億円の アコモデーション施設を新規取得➤ 余剰資金17億円を取得資金に充当
財務戦略	<ul style="list-style-type: none">➤ 低LTVを活かした借入余力の活用➤ 異なるアセットタイプ取得による調達コスト引下げ➤ 新規レンダーの開拓	<ul style="list-style-type: none">➤ 新規借入34億円➤ きらぼし銀行が新規参入➤ 借入期間は3年間

新規取得物件概要

- ✓ アコモデーション4施設を独自のネットワークを通じた相対取引により取得
- ✓ 三大都市圏及び政令指定都市に立地、鑑定NOI利回り4.7%を確保
- ✓ 鑑定評価額を4%下回る49億円で取得



	エルプレイス宮崎台	JM Residence 新大阪	K.緑地	フィール白山公園 ・新潟白山公園ビル	合計
所在地	神奈川県川崎市宮前区	大阪府大阪市東淀川区	大阪府吹田市千里山	新潟市中央区	—
用途	共同住宅	共同住宅・車庫・事務所	共同住宅	共同住宅・事務所	—
取得予定日	2023年9月28日	2023年9月28日	2023年9月28日	2023年9月28日	—
取得予定価格	1,053百万円	1,255百万円	990百万円	1,600百万円	4,898百万円
鑑定評価額	1,120百万円	1,340百万円	1,030百万円	1,610百万円	5,100百万円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.5%	4.5%	5.2%	4.7%

※鑑定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得予定価格

物件概要～エルプレイス宮崎台

物件概要		特徴	評価ポイント
住所	神奈川県川崎市 宮前区宮崎	立地エリア 東急電鉄による多摩田園都市の開発エリア 「宮崎台」駅から「渋谷」駅まで乗り換えなしで約25分の利便性 人口動態（宮前区） 13/1：222,488人⇒23/1：234,828人 10年間で5.5%増加 間取り 1K（15-18㎡台）85戸	東京都心及び横浜への良好なアクセスと生活圏内にスーパー・病院等の施設が揃い、住宅地として環境良好。 2031年2月までの長期賃貸借契約（残存7.5年）で解約不可とする一括建物賃貸により、適切な管理・運営を継続することにより安定稼働が見込める
最寄り駅	東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩約8分		
取得価格	1,053百万円		
建築時期	1992年1月		
構造／階数	RC造陸屋根5階建		
賃貸可能戸数	85		
鑑定NOI利回り	4.5%		
稼働率	100%（2023年7月末時点）		



物件概要～JMRLレジデンス新大阪

物件概要		特徴	評価ポイント
住所	大阪府大阪市 東淀川区西淡路	立地エリア 「新大阪」駅やOsaka Metro「東三国」駅 へも徒歩圏 生活・交通利便性に優れ、大阪中心部への アクセスが良好	大阪主要エリアへ通勤する社会人単身 者又はDINKS等が需要の中心（転勤 者・留学生） 大阪主要エリアへのアクセスに優れる 住宅地域で、十分なグレードを有し、 稼働状況も良好
最寄り駅	JR京都線「東淀川」駅 から徒歩約4分		
取得価格	1,255百万円	人口動態（東淀川区） 13/1：177,056人⇒23/1：175,686人 10年間でほぼ横ばい	
建築時期	1994年4月		
構造／階数	SRC造陸屋根10階建		
賃貸可能戸数	70		
鑑定NOI利回り	4.5%		
稼働率	95.8%（2023年7月末時点）	間取り 1LDK（約40㎡）60戸、2DK, 2LDK （約48㎡）9戸、事務所（約40㎡）1戸	



物件概要～K.緑地

物件概要		特徴	評価ポイント
住所	大阪府吹田市千里山	立地エリア 最寄り駅から「梅田」駅に乗り換えなしで約15分 吹田市は近畿圏各地へのアクセスが良好であり、高速道路の吹田JCTを有し利便性に優れる 人口動態（吹田市） 13/1：356,985⇒23/1：381,274 10年間で6.8%増加 間取り 1K（約22㎡）88戸	大阪主要エリア、新幹線、空港への良好なアクセスと生活圏内に利便性施設が揃っており、住宅地としての環境は良好 社会人単身層への訴求は高く、高稼働で安定した稼働が見込まれる。
最寄り駅	北大阪急行電鉄「緑地公園」駅から徒歩約11分		
取得価格	990百万円		
建築時期	1998年3月		
構造／階数	RC造陸屋根5階建		
賃貸可能戸数	88		
鑑定NOI利回り	4.5%		
稼働率	100%（2023年7月末時点）		



物件概要～フィール白山公園・新潟白山公園ビル

物件概要		特徴	評価ポイント
住所	新潟県新潟市中央区 上大川前通	立地エリア 政令指定都市である新潟市の中心部で、役所、大学、商業エリアに囲まれたエリア 周辺に複数バス停留所があり、車利用を前提とし、駅への接近性は概ね良好 人口動態 13/1：176,264⇒23/1：172,999 10年間で▲1.8%とほぼ横ばい 間取り 1K (29㎡) 66戸、1LDK (44~46㎡) 16戸、2LDK (59㎡) 15戸	中心商業地域である古町エリアに近接、新潟大学医学部・専門学校や大学病院等に通勤通学する学生や医療関係者、都心部へ通勤する社会人単身者、DINKS等が需要の中心 事務所は近接する病院、役所関連の小規模事業所や、近隣住民向けのクリニック等の需要が見込める
最寄り駅	JR「新潟」駅からバスで約20分		
取得価格	1,600百万円		
建築時期	2004年10月		
構造/階数	SRC造陸屋根10階建		
賃貸可能戸数	97		
鑑定NOI利回り	5.2%		
稼働率	89.2% (2023年7月末時点)		



本取得前後のポートフォリオの変化

- ✓ アコモデーション施設の新規取得により、取得価格総額は360億円に増加
- ✓ アコモデーション施設取得によるアセットタイプの分散
- ✓ シングルテナントからの脱却

	本件取得前		新規取得		本件取得後
物件数	11		4		15
取得価格	311億円		49億円		360億円
アコモデーション比率	0%		100%		14%
鑑定評価額	336億円		51億円		387億円
NOI利回り	6.7%		4.8%		6.5%
償却後NOI利回り	4.0%		4.1%		4.1%

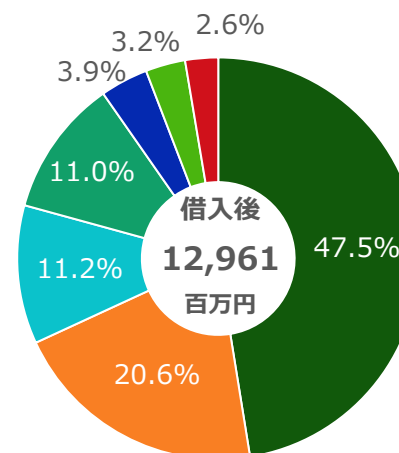
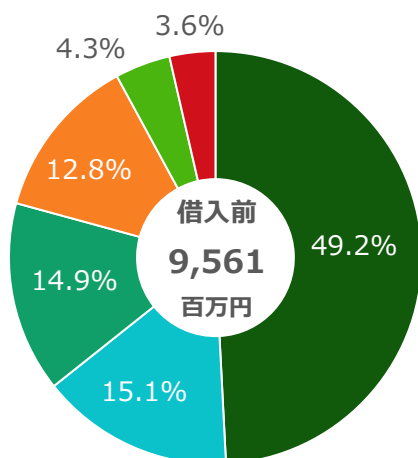
(※) NOI利回り及び(平均)償却後NOI利回りは、年換算をした数値を記載しています。また、本件取得前のNOIに関する数値は、固定賃料減額期間が2023年2月末で終了したことにともない、当該減額終了後の固定賃料に基づく数値を記載しています。

資金調達概要

- ✓ 新規借入総額34億円、借入期間は3年
- ✓ LTV（帳簿価格ベース）は30%（23/5期）→36.5%（本件借入後）
- ✓ きらぼし銀行がシンジケート団に新規参入

	本件借入前		本件借入		本件借入後
取引数	6		3※		7
借入残高	96億円		34億円		130億円
LTV（帳簿価格ベース）	30% 23/5期		-		36.5%
借入残存期間	0.5年		3年		1.2年

（※）三井住友銀行、東京スター銀行、きらぼし銀行（新規参入）



- 三井住友銀行
- 東京スター銀行
- 三井住友信託銀行
- 三十三銀行
- きらぼし銀行
- 大垣共立銀行
- 富国生命保険

ディスクレーム

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、若しくはこれらに関連する政令、内閣府令、規則、又は東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同様ではありません。

本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。