

2022年11月15日

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 今西 文則
問合せ先 財務部長 本多 智裕
(TEL. 03-6262-5456)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(大江戸温泉物語かもしか荘・大江戸温泉物語きのさき)

大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、本日、国内不動産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。なお、かかる譲渡予定資産の買主である大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社は、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、以下「投信法」といいます。）第201条が定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法第201条の2に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社は、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に該当することから、同規程及びその他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。

記

1. 譲渡等の概要

(1) 不動産の譲渡の概要（大江戸温泉物語 かもしか荘）

譲渡予定資産の名称	大江戸温泉物語 かもしか荘
譲渡予定価格（注1）	1,260百万円
帳簿価額（注2）	1,151百万円
譲渡損益（注3）	95百万円
譲渡先	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社（後記「4. 譲渡先の概要」参照）
媒介の有無	無し
売買契約締結日	2022年11月30日
譲渡予定日	2022年11月30日
決済方法	引渡時一括決済

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された不動産の売買代金（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。以下同じです。

（注2）「帳簿価額」は、2022年5月31日時点の数値を記載しています。

（注3）「譲渡損益」は、譲渡予定価格から帳簿価額を控除した金額から、譲渡に要する費用を差し引いた数値です。

(2) 不動産の譲渡の概要（大江戸温泉物語 きのさき）

譲渡予定資産の名称	大江戸温泉物語 きのさき
譲渡予定価格（注1）	2,517百万円
帳簿価額（注2）	2,113百万円
譲渡損益（注3）	437百万円
譲渡先	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社（後記「4. 譲渡先の概要」参照）
媒介の有無	無し
売買契約締結日	2022年11月30日
譲渡予定日	2022年11月30日 不動産の30%共有持分 2023年2月28日 不動産の70%共有持分
決済方法	引渡日毎
フォワード・コミットメント等	本譲渡のうち引渡日が2023年2月28日の取引はフォワード・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ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うものをいい、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。）に該当します。 本フォワード・コミットメント等は、義務違反があり契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合等一定の場合には解除できるものとされており、本フォワード・コミットメント等が解除された場合には、解除の原因者は、かかる解除により相手方が被った一切の費用、損害等を損害賠償として支払うものとされています。なお、本フォワード・コミットメント等は、本投資法人の保有資産を売却するものであり、本投資法人において資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。
共有者間協定書	本投資法人は、譲渡予定資産のうち、「大江戸温泉物語きのさき」については、2022年11月30日に予定されている1回目の譲渡後、2023年2月28日に予定されている2回目の譲渡が完了するまでの間、譲渡先との間で当該物件を共有することになるため、当該譲渡と同時に譲渡先との間で共有者間協定書を取り交わし、譲渡予定資産に係る共有者としての意思決定の方法や、譲渡予定資産に関する譲渡制限、譲渡予定資産の譲渡先への譲渡が行われないこととなった場合の外部又は本投資法人への売却の協議等の共有者間相互の権利及び義務等について合意します。

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された不動産の売買代金（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。以下同じです。

（注2）「帳簿価額」は、2022年5月31日時点の数値を記載しています。

（注3）「譲渡損益」は、譲渡予定価格から帳簿価額を控除した金額から、譲渡に要する費用を差し引いた数値です。

2. 譲渡等の理由

2020年2月以降、新型コロナウイルスの感染拡大により、国内外での経済活動の抑制、政府による数度の緊急事態宣言の発令等の行動制限により、本投資法人のテナントである大江戸温泉物語グループが運営する各宿泊施設においても大きな打撃を受けました。特に2020年、2021年には緊急事態宣言等の発出が相次いだことから、一時的な施設休業を行うに至りました。その後2021年10月から主要都市部における緊急事態宣言が解除されましたが、オミクロン株等の変異株感染拡大が見られる中、厳しい状況は継続しています。

このような環境の中、本投資法人は、足元の課題と考えている借入金の借り換えリスクの解消、LTVの柔軟性の回復、並びに資金調達条件の改善等を実現するため、また同時に当該リスクの解消と並行してスポンサー以外からの新規物件取得によるポートフォリオの多様化とリスク分散のため、手元

資金拡充の抜本的方策のひとつとして、保有物件の売却の検討を進めてまいりました。

こうした中、2022年8月以降、「大江戸温泉物語かもしか荘」と「大江戸温泉物語きのさき」を売却候補不動産とし、本投資法人のテナントである大江戸温泉物語グループ及び本資産運用会社のネットワークを通じて複数の買い手候補に対し売却の打診を行いました。その中で、大江戸温泉物語グループより、「大江戸温泉物語かもしか荘」（鑑定評価額の100%）、「大江戸温泉物語きのさき」（鑑定評価額の95%）での購入意向表明を受け、売却打診先の中で最も2物件の合計購入意向金額が高かったため、本譲渡を決定いたしました。なお、「大江戸温泉物語きのさき」については鑑定評価額を下回る価格での譲渡となりますが、利害関係人等取引規程には適合していること、また、利害関係ない第三者から提示を受けた購入意向金額よりも高い価格であること、本資産運用会社の査定によっても適正な価格と評価できたことから、当該価格での譲渡を決定したものです。

なお、売却時期は2022年11月末と2023年2月末の2回にわかれ、各々の売却手取金の一部については既存借入金の返済に充て（本日付の「既存借入金の一部期限前返済についてのお知らせ」をご参照ください。）、LTV引き下げによる財務基盤の安定化に資するとともに、残額については、当面の間、今後の借入金の借り換えにおけるリスクが低減したと判断できるまで、上記の財務リスク解消等のための手元資金として保有することで、ポートフォリオの安定強化を通じた資産価値の維持向上を図りたいと考えております。なお、今後上記の財務リスクが低減し、かかる手元資金の活用が可能と判断した場合には、新規の物件取得等に充当したいと考えております。

※本譲渡後も「大江戸温泉物語 かもしか荘」及び「大江戸温泉物語 きのさき」は大江戸温泉物語グループの施設として営業いたします。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) 譲渡予定資産の内容（大江戸温泉物語 かもしか荘）

譲渡予定資産の名称		大江戸温泉物語 かもしか荘
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）（注1）		栃木県那須塩原市塩原1256番地
土地	所有形態	所有権
	面積	7,734.61㎡
	用途地域	非線引都市計画区域、第一種住居地域
	建蔽率 / 容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	構造階層	鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板ぶき4階建
	延床面積	5,947.80㎡
	建築時期	1996年2月29日
鑑定評価額		1,260百万円（価格時点：2022年5月31日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
その他特筆すべき事項		特にありません
賃貸借の概要	テナント数	1
	年間固定賃料(注2)	71百万円
	敷金・保証金	36百万円

	賃貸可能面積(注4)	5,947.80㎡
	賃貸面積(注5)	5,947.80㎡
	稼働率	100.0%(第1期～第12期)

(注1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注2) 上記各物件の賃料は、2022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き、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」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固定賃料の合計が合計欄の数値と一致しない場合があります。また、変動賃料は施設の修正後GOP(注3)に賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出され、施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に、変動賃料が発生します。以下同じです。

(注3) 「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、第二賃料相当額を除きます。)を控除した額をいいます。以下同じです。

(注4) 「賃貸可能面積」は、2022年5月31日現在におけ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書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注5) 「賃貸面積」は、2022年5月31日現在におけ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書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。

(2) 譲渡予定資産の内容(大江戸温泉物語 きのさき)

譲渡予定資産の名称		大江戸温泉物語 きのさき
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)(注1)		兵庫県豊岡市城崎町桃島字菊屋島1232番地1
土地	所有形態	所有権
	面積	11,350.80㎡(注2)
	用途地域	非線引都市計画区域、商業地域
	建蔽率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	旅館
	構造階層	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建
	延床面積	10,602.89㎡(注3)
	建築時期	1968年10月28日(注4)
鑑定評価額		2,650百万円(価格時点:2022年5月31日)
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
その他特筆すべき事項		本建物の一部につき、1回目の譲渡実行日以降、本投資法人及び買主の双方が合理的に満足するスケジュール及び工法にて、本投資法人の責任と負担において工事を完了させることを合意しています。
賃貸借の概要	テナント数	1
	年間固定賃料	157百万円
	敷金・保証金	75百万円
	賃貸可能面積(注3)	10,602.89㎡
	賃貸面積(注3)	10,602.89㎡
	稼働率	100%(第4期～第12期)

- (注1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。
 (注2) 敷地面積には、建築基準法第42条第2項により、道路とみなされる部分（セットバック部分）が約60～70㎡が含まれます。
 (注3) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。
 (注4) 不動産登記簿上、1968年、1977年及び1989年に増築工事を実施しています。

4. 譲渡先の概要

名 称	大江戸温泉ホテルズ&リゾート株式会社	
本 店 所 在 地	東京都中央区銀座7丁目16番21号	
代 表 者	代表取締役 森田 満昌	
主 な 事 業 内 容	旅館、ホテルの経営等	
資 本 金	11,100百万円（2022年2月28日現在）	
設 立 年 月 日	2017年12月5日（創業 2001年11月）	
連 結 純 資 産	16,695百万円（2022年2月期）	
連 結 総 資 産	69,272百万円（2022年2月期）	
大 株 主 及 び 持 株 比 率	株式会社OOMインベストメンツ（100%）	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資 本 関 係	2022年5月31日現在、当該会社の完全子会社である大江戸温泉物語株式会社 が本投資法人の投資口を9,246口（発行済投資口の総口数の3.92%）保有しています。 なお、当該会社は、本日現在、本資産運用会社の親会社及び特定関係 法人であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人 的 関 係	本日現在、本資産運用会社の監査役が、当該会社の監査役を兼職して います。	
取 引 関 係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポー ト契約を締結しており、また、本投資法人が保有する温泉・温浴関連 施設の一部に係る定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約 を締結しています。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本資産運用会社の利害関係人等取引規程で定める利害関係人等に該当 します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。	

5. 今後の見通し

2022年11月期（第13期：2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（第14期：2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2022年11月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2023年5月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般社団法人日本不動産研究所から取得した譲渡予定資産及び取得予定資産にかかる不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

(1) 譲渡予定資産 大江戸温泉物語 かもしか荘

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 かもしか荘	
鑑定評価額	1,260 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,260,000,000 円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	1,280,000,000 円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	92,282,000 円	① - ②
① 可能総収益	92,282,000 円	賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後 GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
② 空室等損失等	0 円	賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人が退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12,966,000 円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0 円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
b. 水道光熱費	0 円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0 円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PM フィー	2,000,000 円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0 円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f. 公租公課	10,361,000 円	公租公課関係資料に基づき計上

	g. 損害保険料	605,000 円	対象不動産の保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	h. その他費用	0 円	その他費用はない
	(3) 運営純収益	79,316,000 円	(1) - (2)
	(4) 一時金の運用益	357,000 円	賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
	(5) 資本的支出	12,082,000 円	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	純収益	67,591,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びにその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF 法による収益価格	1,230,000,000 円	
	割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,030,000,000 円	
	土地比率	20.2%	
	建物比率	79.8%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特にありません	

(2) 譲渡予定資産 大江戸温泉物語 きのさき

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 きのさき	
鑑定評価額	2,650百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年5月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,650,000,000円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	2,680,000,000円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	178,983,000円	② - ②
③ 可能総収益	178,983,000円	賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
④ 空室等損失等	0円	賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人が退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12,118,000円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	321,000円	アスベスト含有吹付け材にかかるモニタリング費用等を維持管理費として計上した
b. 水道光熱費	0円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PMフィー	2,000,000円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f. 公租公課	9,032,000円	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	765,000円	対象不動産の保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上

	h. その他費用	0 円	その他費用はない
	(3) 運営純収益	166,865,000 円	(1) - (2)
	(4) 一時金の運用益	789,000 円	賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
	(5) 資本的支出	22,988,000 円	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	純収益	144,666,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びにその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF 法による収益価格	2,610,000,000 円	
	割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	2,140,000,000 円	
	土地比率	60.9%	
	建物比率	39.1%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特にありません	

以上

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

参考

当期（2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日））の運用状況の予想（2022年11月15日公表分）及び前期（2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日））の実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
当期予想 (2022年11月期)	1,225	489	313	312	1,326	19
前期実績 (2022年5月期)	1,291	554	354	353	1,503	18

(参考) 2022年5月期：期末発行済投資口数 235,347口 1口当たり当期純利益 1,503円

2022年11月期：予想期末発行済投資口数 235,347口 1口当たり予想当期純利益 1,325円

- (注1) 上記予想数値は、本日付で公表の「2022年11月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2023年5月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」の別紙「2022年11月期（第13期）及び2023年5月期（第14期）の各運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件を基に算出した現時点でのものであり、実際に決定される今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、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）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は予想の修正を行うことがあります。

本取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月日
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (注3)	9,697	31.2	2016年9月1日 2020年10月23日 2022年6月29日
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	11.8	2016年9月1日
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	8.6	2016年9月1日
S-4	大江戸温泉物語 あたみ (注4)	3,000	9.7	2016年9月1日 2021年12月24日
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	6.2	2016年9月1日
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	6.1	2016年9月1日
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	4.2	2016年9月1日
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	2.6	2016年9月1日
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	3.4	2017年12月4日
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	12.5	2017年12月4日
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	4.0	2017年12月4日
合計		31,085	100	—

- (注1) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（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3）を、「大江戸温泉物語 あたみ」については（注4）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2) 「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。したがって、各物件欄に記載の投資比率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) 「大江戸温泉物語 レオマリゾート」について、2020年11月2日及び2022年6月10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不動産の売買代金（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4) 「大江戸温泉物語 あたみ」について、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得したため、「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不動産の売買代金（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。