

2023年12月12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

桐原 健

(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 取締役 財務部長

本多 智裕

(TEL. 03-6262-5456)

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関する覚書の締結に関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、下記のとおり停止条件付定期建物賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関する覚書（以下「本覚書」といいます。）の締結を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本覚書の締結先である各賃借人は、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。）上の利害関係人等に該当することから、本覚書に係る取引に関しましては、投信法及び資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に基づき、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。

記

1. 本覚書の締結の経緯

本資産運用会社の株式の全てをアパホールディングス株式会社に譲渡すること（2023年12月12日付「資産運用会社における主要株主並びに親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」をご参照ください）に伴い、同主要株主の異動後における本投資法人の安定性重視の固定賃料と、アップサイドを得られる変動賃料の組み合わせを基本とした賃料構成の維持及びそれに伴う安定収益確保のため、後記の11物件に係る停止条件付定期建物賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書（その後の修正及び変更を含む）について本投資法人、本資産運用会社、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び株式会社レオマユニティーとの間で2023年12月19日付で「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関する変更覚書」（以下「本変更覚書」といいます。）を締結することになりました。

2. 本変更覚書の主な内容

(1) 本変更覚書の締結から5年間の原契約の全部または一部解約及び変更の禁止

(2) 対象物件（賃借人）

- ・大江戸温泉物語 レオマリゾート（株式会社 レオマユニティー）
- ・大江戸温泉物語 伊勢志摩（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・伊東ホテルニュー 岡部（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・大江戸温泉物語 あたみ（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・大江戸温泉物語 土肥マリンホテル（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）

- ・大江戸温泉物語 あわら（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・大江戸温泉物語 伊香保（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・大江戸温泉物語 君津の森（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・大江戸温泉物語 幸雲閣（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・鬼怒川観光ホテル（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）
- ・大江戸温泉物語 東山グランドホテル（大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社）

### 3. 今後の見通し

#### (1) 当期以降の運用状況に与える影響の見込み

当期以降の運用状況に与える影響はない見込みです。

#### (2) 今後の方針等

今後、本件に関し、本投資法人及び本資産運用会社の業務遂行について開示すべき事項があれば、速やかにお知らせいたします。

### 4. 利害関係人等との取引

本覚書の賃借人である大江戸温泉物語グループは、投信法 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は社内規程である「利害関係人等取引規程」に従い、大江戸温泉物語グループと本覚書を締結するにあたり、解約及び変更の禁止が、本投資法人の安定収益確保のために適切なものと判断できるか、慎重に検証を行いました。

また、本覚書の締結にあたっては、上記検証結果を踏まえ、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における承認等、投信法並びに利害関係人取引規程及びその他の社内規程に定める適正な手続きを経ております。

以上

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