

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. 03-6262-5256)

新賃料体系に関する基本協定書締結に関するお知らせ

本投資法人は、本投資法人が保有し、主要テナントである株式会社大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート及び株式会社レオマユニティー（以下「大江戸温泉物語グループ」といいます。）が賃借する、後記「2.改定の概要」に記載する11物件に係る定期建物賃貸借契約について、下記のとおり改定する内容を規定した新賃料体系に関する基本協定書（以下「本基本協定書」といいます）を本日付で締結しましたのでお知らせいたします。なお、本基本協定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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本基本協定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者取引規程に基づき、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. 本基本協定書の締結理由

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。

本投資法人は、2020年2月以前の新型コロナウイルスの感染拡大前における賃料構成における固定賃料割合を比較的高い水準とすることで、大江戸モデルに裏付けされた安定高稼働を背景としたキャッシュフローの安定性を重視してまいりました。

しかしながら、コロナ禍の中で、大江戸モデルであっても危機時においては稼働低下に見舞われることを体験し、利用客の一時的な志向やマインドの変化に左右されるという宿泊施設業態の特性からは逃れられず、従来の高い固定賃料負担は、テナントである大江戸温泉物語グループのキャッシュ・マネジメント・オペレーション等へ大きな影響を及ぼす結果となりました（これに対する本投資法人の施策については、本日2022年11月15日付で公表の「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

こうしたことから本投資法人として、固定賃料の水準（総賃料に占める構成比）については、現行より引き下げることが、中長期的なテナントオペレーションの継続と賃貸借の安定化に資するものと判断いたしました。

一方で、今後のテナントの業績回復と更なる成長をにらみ、新賃料体系においては現行に比べて構成比の高い変動賃料（変動賃料Ⅰ）を導入することでアップサイドにおける賃料収入増加の可能性をさらに高め、さらにテナントの事業計画上の想定を上回るような一定以上の業績が実現した場合は、その利益（修正後GOP）の増加分の一部（具体的には本基本協定書におい

て四分の一と規定)を賃貸人である本投資法人が享受できる変動賃料Ⅱを付加的に導入することにより、コロナ危機の反転や宿泊・温泉需要の再拡大が到来したときなどのアップサイドの強化も企図しました。

本投資法人は、上記のような考えのもとでテナントと協議を重ね、将来的に一定の条件を満たした場合(具体的には本基本協定書において、テナントの事業計画における想定修正後 GOP に基づき各施設ごとに決定するターゲット数値(ターゲットとする修正後 GOP、以下「ターゲット GOP」)が実現された場合と規定しています。)には、新賃料体系へ移行することについて、以下「2. 本基本協定書の概要」記載のとおり合意いたしました。今後、本投資法人は、本投資法人とテナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート又は株式会社レオマユニティーとの間で、本基本協定書に基づき、定期建物賃貸借契約の変更契約(契約期間は変更契約締結時より 20 年間とする予定です。)を締結して賃料改定を行い、新賃料体系に移行する予定です。

なお、前記の定期建物賃貸借契約の変更契約を締結した後も、実際に新賃料体系への移行するのは、コロナ禍の収束と大江戸温泉物語グループにおける事業計画が実施され、今後において、ターゲット GOP が達成されることを確認した後となります。

2. 本基本協定書の概要

(1) 賃借人 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社、株式会社レオマユニティー

(2) 賃貸人 大江戸温泉リート投資法人

(3) 締結日 2022 年 11 月 15 日

(4) 新賃料体系への移行の条件

それぞれの施設において現行契約による変動賃料算定のための修正後 GOP 計算期間(本投資法人の 5 月期については前年 3 月から当年 2 月まで、11 月期については前年 9 月から当年 8 月までのそれぞれ 12 か月間)においてターゲット GOP が達成された場合に、投資法人の翌計算期間より、今回合意した新賃料体系へ移行し、それまでは現行の賃料体系を継続いたします。

(5) 賃借人による施設のリニューアル計画とリニューアル工事期間における賃料

テナントのうち大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社は本日現在、本投資法人から賃借する施設のうち「大江戸温泉物語伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」において、今後数年以内に施設のバリューアップのためのリニューアル工事を行うことを計画しており、これら 2 物件のターゲット GOP は当該リニューアル工事の実施後のものを想定しています。

今後、かかるバリューアップのためのリニューアル工事が実施された場合で、施設の全館休業期間が生じる場合は、本投資法人が必要とする条件(貸付人による承諾等)が満たされる場合、当該全館休業期間における固定賃料を、現行賃料の継続期間であっても新賃料として定めた固定賃料相当額(現行契約に基づく固定賃料の 60%相当額)とします。

(6) 新賃料体系移行後の定期建物賃貸借契約の概要

物件番号	物件名称		新賃料体系移行に係る変更契約の開始月	契約期間	月額固定賃料		変動賃料の GOP 比	
					移行前	移行後	移行後上段：変動賃料Ⅰの料率。直近 1 年間における修正後 GOP に乗じます(注 1)。	
							移行前	移行後
S-1	大江戸温泉物語レオマリゾート	ホテルレオマの森	2023 年 6 月	20 年	52,456,896 円	31,441,765 円	5.0%	16.2%
		ニューレオマワールド				9,144,925 円		14.4%
								超過額比 25.0%
								超過額比 25.0%

S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	2022年12月	20年	18,009,399円	11,792,721円	4.0%	19.1% 超過額比25.0%
S-3	伊東ホテルニュー 岡部	2023年6月	20年	12,296,799円	9,743,608円	5.0%	12.9% 超過額比25.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたま	2023年6月	20年	15,619,380円	11,856,581円	4.0%	15.4% 超過額比25.0%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2023年6月	20年	9,098,235円	7,224,875円	7.0%	17.7% 超過額比25.0%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	2023年6月	20年	10,963,033円	8,177,993円	3.0%	14.6% 超過額比25.0%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	2023年6月	20年	6,126,558円	4,810,885円	7.0%	19.3% 超過額比25.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	2023年6月	20年	4,098,412円	3,185,321円	5.0%	15.1% 超過額比25.0%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	2023年6月	20年	7,017,209円	5,590,201円	4.5%	11.1% 超過額比25.0%
S-12	鬼怒川観光ホテル	2022年12月	20年	29,069,741円	18,599,114円	2.4%	15.4% 超過額比25.0%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	2023年6月	20年	8,631,767円	6,806,461円	4.5%	12.0% 超過額比25.0%

(注1) 変動賃料Ⅰ及び変動賃料Ⅱは、修正後GOPがゼロ以下の場合には発生しません。

(注2) 変動賃料Ⅱは、「大江戸温泉物語伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」においては、修正後GOPがターゲットGOPを超過した場合、その超過分に料率を乗じて算定します。その他の物件においては、修正後GOPがターゲットGOPの110%を超過した場合、その超過分に料率を乗じて算定します。

(注3) 各物件の賃借人、賃貸面積、第二賃料、敷金保証金等については移行前と移行後とは同じです。

(7) 新賃料体系導入時の総賃料の設定方法

①新賃料体系移行する際の物件毎の総賃料（固定賃料＋変動賃料）は、ターゲットGOPをベースに現賃料体系に基づき計算される総賃料と同額とします。

②ターゲットGOPに到達した際の総賃料における新賃料の構成比は、以下のとおりとします。

	固定賃料	変動賃料
大江戸温泉物語伊勢志摩、鬼怒川観光ホテル	60%	40%
上記以外の9物件	70%	30%

3. 今後の見通し

本基本協定書の締結に伴う本投資法人の2022年11月期及び2023年5月期の運用状況及び分配金の予想への影響はありません。

4. 利害関係人等との取引

本基本協定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基本協定書を締結するにあたり、新賃料体系が適用された場合の想定賃料が、テナントである大江戸温泉物語グループのGOP及び売上に対する比率その他の事情を考慮したときに適切なものと判断できるか、大江戸温泉物語グループが作成する5か年事業計画を入手し、慎重に検証を行いました。

また、本基本協定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、投信法並びに当該利害関係人等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/>