

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 企画管理部長 伊藤 真也
(TEL. 03-6262-5200)

利害関係人等との取引に関するお知らせ

(大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、
鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきに係る賃料改定等)

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、本日付で、下記のとおり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等との既存取引の変更を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 利害関係人等との取引の概要

本投資法人は、2019年1月31日付で、その保有資産のうち、大江戸温泉物語 レオマリゾート、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさき（以下「本4物件」といいます。）について、大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社又は株式会社レオマユニティー（以下、個別に又は総称して「賃借人」といいます。）との間でそれぞれ締結している停止条件付定期建物等賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約」といいます。）を締結する予定です。

2. 改定の理由及び概要

(1) 改定の理由

本投資法人は、本日付で、2019年6月1日を効力発生日として、①本4物件について原契約に定める固定賃料（注1）に関する賃料改定（以下「本改定」といいます。）及び②本4物件のうち大江戸温泉物語 レオマリゾート及び鬼怒川観光ホテルの2物件について原契約に定める変動賃料（注2）の計算方法の一部変更（以下「本変更」といいます。）を賃借人との間で行うことにつき、決定しました。

本改定に際して、各物件の取得時に設定した固定賃料の水準の適正性について、これまでの賃借人による当該物件の運営実績を踏まえて賃借人との間で協議しました。

大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、その敷地内に遊園地・テーマパーク部分を擁し、賃借人の保有に係る遊技機や各種設備等が多いため、賃借人によるその更新費用の負担が大きく、また、バリューアップ投資等の必要性も高いことから、賃借人より固定賃料減額の要請があり、協議の結果、現在行っている変動賃料部分の固定化期間（2017年6月1日から2019年5月末まで）が終了する2019年6月1日以降、固定賃料を引き下げ賃借人の賃料負担を軽減することとしました。本投資法人としては、かかる改定により、大江戸温泉物語 レオマリゾートの将来にわたる賃料収入の安定化を促進し、施設の競争力向上に資する賃借人による各種バリューアップのための施策を促すことができると判断しました。

上記減額的一方、大江戸温泉物語 長崎ホテル清風、鬼怒川観光ホテル及び大江戸温泉物語 きのさきの3物件については、現状の賃料総額を踏まえると、GOP（注3）に対する賃料負担率が比較的 low、賃借人による賃料支払余力が認められるため、それぞれの固定賃料を増額し、結果として、大江戸温

泉物語 レオマリゾートにおける固定賃料の減額を加味しても、ポートフォリオ全体としての固定賃料総額を現状どおり維持することとなる改定を行うこととしました。なお、これらの3物件については、GOPに対する賃料負担率はポートフォリオの平均と比較して低いため、固定賃料を増額したとしても、賃料負担率は適正範囲内に留まると考えています。

また、変動賃料は、直近1年間の修正後GOP（注4）に一定の係数を乗じた額が固定賃料年額を上回る場合に発生するとされていますが、本変更は、大江戸温泉物語 レオマリゾートと鬼怒川観光ホテルについて、当該一定係数を本改定に併せて修正するものです。

本投資法人は、本改定及び本変更により、本投資法人の収受する固定賃料総額を維持しつつ大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料収入の安定化を図ることに加え、ポートフォリオにおける最大物件である大江戸温泉物語 レオマリゾートの賃料収入全体に占める割合を引き下げることによる分散の促進、及び保有する施設ごとの賃料負担率の平準化を図ることで、将来的なキャッシュ・フローの安定性を高める効果があると考えています。

今後も中長期的な視点で競争力強化の施策を積極的に講じていくことにより、分配金の安定化に加え、長期的な投資主価値の向上に努めていきます。

（注1）「固定賃料」とは、各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額です。以下同じです。

（注2）「変動賃料」とは、各施設に関する直近1年間（毎年12月からの6か月間については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を「修正後GOP計算期間」といいます。）における各施設の修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の係数を乗じた額となります（年額。月額はその12分の1）。以下同じです。なお、大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、2019年5月まで31百万円となり、2019年6月以降は上記の算出方法により算出される金額となります。

（注3）「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。

（注4）「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各施設に関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。但し、各賃貸借契約に基づき本投資法人が各施設に関し負担すべき各施設及び各施設内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額を除きます。）を控除した額をいいます。

(2) 賃料改定等の概要

① 本改定の概要

物件番号	物件名称	変更前 月額固定賃料	変更後 月額固定賃料	差額
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	62,456,896円	52,456,896円	△10,000,000円
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	9,788,199円	12,496,532円	+2,708,333円
S-12	鬼怒川観光ホテル	22,478,074円	29,069,741円	+6,591,667円
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	12,447,999円	13,147,999円	+700,000円
合計		107,171,168円	107,171,168円	0円

② 本変更の概要

物件番号	物件名称	変更前 変動賃料発生係数	変更後 変動賃料発生係数
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	64.0%	58.7%
S-12	鬼怒川観光ホテル	47.5%	56.0%

(3) 効力発生日

2019年6月1日

(4) 契約締結日

2019年1月31日

3. 利害関係人等の概要

(1) S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

商号	株式会社レオマユニティー
本社所在地	香川県丸亀市綾歌町栗熊西40番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役 藤岡 勇
設立年月日	2003年10月1日
資本金	50百万円 (2018年2月末日現在)
事業内容	遊園地、ホテル、旅館等観光施設の経営等
出資者及び出資比率	大江戸温泉物語株式会社 100% (2018年2月末日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 (2019年1月22日現在)	
資本関係	本日現在、本資産運用会社の親会社の子会社 (持株比率 100%) 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、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社のグループ会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、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上の利害関係等に該当するため、本資産運用会社は、本資産等の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(2) S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風 S-12 鬼怒川観光ホテル 及び S-13 大江戸温泉物語 きのさき

商号	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役 森田 満昌
設立年月日	2017年12月5日 (創業 2001年11月)
資本金	100百万円 (2018年9月1日現在)
事業内容	旅館、ホテルの経営等
大株主及び持株比率	株式会社BCJ-29 100% (2018年2月末日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 (2019年1月22日現在)	
資本関係	本日現在、本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、本日現在、本資産運用会社の親会社であり、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、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社のグループ会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、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上の利害関係等に該当するため、本資産運用会社は、本資産等の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

4. 取引に関する手続き

賃貸借先は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の自主ルール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、投信法及び利害関係人等取引規程その他の社内規定に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

5. 今後の見通し

本投資法人は、今回の賃料改定等はポートフォリオ全体の固定賃料総額に変更がないことから、運用状況への影響は軽微であると考えています。本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表している「2018年11月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

以上

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