

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 西別府好美
 (TEL. 03-6262-5456)

国内不動産の譲渡等に関するお知らせ
(大江戸温泉物語 レオマリゾート：一部土地)

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、国内不動産の一部譲渡（以下「本譲渡」といいます。）及び当該国内不動産の賃借権の取得（本譲渡と併せて、以下「本取引」といいます。）につき、下記のとおり停止条件付きで決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡等の概要

(1) 不動産の譲渡の概要

譲渡予定資産の名称	「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の土地の一部
譲渡予定価格（注1）	82百万円
帳簿価額（注2）	77百万円
譲渡損益（注3）	5百万円
譲渡先	譲渡先から承諾を得られていないため非開示
媒介の有無	無し
売買契約締結日	2022年6月6日
譲渡予定日	2022年6月10日
決済方法	引渡時一括決済
停止条件	譲渡先の資金調達が確実となること

(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、2021年11月30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を記載しており、約2百万円の譲渡に要する費用を差し引く前の数値です。

(2) 賃借権の取得の概要

取得予定資産の名称	譲渡予定資産に設定される賃借権
取得予定価格（注1）	22百万円

取得先（賃貸人）	賃貸人から承諾を得られていないため非開示
媒介の有無	無し
賃貸借契約締結日 （注2）	2022年6月6日
賃貸借契約期間開始日 （注3）	2022年6月10日（引渡日）
取得資金	自己資金
決済方法	引渡時一括決済
停止条件	本譲渡が実行されること

（注1）取得予定資産である賃借権は、2020年11月2日付で取得した賃借権（以下「2020年11月2日付取得資産」といいます。）に係る2020年10月9日付土地賃貸借契約に、今回取得予定の賃借権を対象に加えた全面変更契約（以下「土地賃貸借契約全面変更契約」といいます。）を締結することにより設定します。「取得予定価格」は、土地賃貸借契約全面変更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から、2020年11月2日付取得資産に係る権利金の額を控除した額を記載しています。以下同じです。

（注2）「賃貸借契約締結日」は、土地賃貸借契約全面変更契約の締結日を記載しています。

（注3）「賃貸借契約期間開始日」は、土地賃貸借契約全面変更契約に記載された、取得予定資産に係る賃貸借契約開始日を記載しています。

2. 譲渡等の理由

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図ることを運用の基本方針としています。

「大江戸温泉物語 レオマリゾート」（以下「本施設」といいます。）において、2020年11月に遊休土地の有効活用の一環としての再生可能エネルギー事業への貢献、投資の一部回収による将来の資産取得等の資金確保及びNAV（純資産価値）の改善を目的として、動物園跡地や駐車場等として利用している一部の土地（以下「対象土地」といいます。）を売却してリースバックを受けていましたが、今回、同一の譲渡先から追加の土地譲渡の要請があり、当該譲渡をすることが本投資法人の投資主価値の最大化に資すると判断し、本日、本取引を決定しました。

本取引後は、対象土地の一部において、譲渡先が譲渡先の指定する事業者に対し区分地上権等を設定した上で、太陽光発電設備を設置して太陽光発電事業を運営する予定です。本投資法人は、本施設のオペレーターである株式会社レオマユニティーによる本施設の運営を目的として、当該区分地上権等に優先する賃借権を取得するため、対象土地を従前どおり利用することができます。これに伴い、本投資法人と株式会社レオマユニティーとの定期建物等賃貸借契約及び定期借地契約は、対象土地に係る部分に関しては転貸借となりますが、本投資法人が受領する賃料額に実質的な変更はありません。

また、将来において太陽光発電事業の終了その他の事情により対象土地が売却される際には、本投資法人が優先的に購入を検討できる権利を付すことにつき、譲渡先の同意を得ています。

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。

3. 譲渡予定資産及び取得予定資産の内容

(1) 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の名称	「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の土地の一部	
特定資産の種類	不動産	
所有形態	土地	所有権
	建物	—
所在地（住居表示）（注）	香川県丸亀市綾歌町栗熊西字平尾40番4外	
用途	—	
面積	16,867.43㎡	
鑑定評価額	72百万円	

鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。

(注) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。以下同じです。

(2) 取得予定資産の内容

取得予定資産の名称	譲渡予定資産に設定される賃借権	
特定資産の種類	不動産の賃借権	
所有形態	土地	賃借権
	建物	—
所在地（住居表示）	香川県丸亀市綾歌町栗熊西字平尾40番4外	
用途	—	
鑑定評価額	27百万円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
賃貸人	賃貸人から承諾を得られていないため非開示	
契約形態	普通借地契約	
賃貸借期間	譲渡予定日から2070年11月1日まで。	
賃貸面積	16,867.43㎡	
賃料	年額16,867円	
敷金・保証金	該当事項はありません。	
期間満了時の更新	賃貸借期間経過後は原則として同条件にて再契約することとされています。	
賃料改定	該当事項はありません。	
中途解約	本投資法人のみ、解約日の2か月前に申入れを行うことで賃貸借契約を解約することができます。	
違約金	該当事項はありません。	
契約更改の方法	該当事項はありません。	
その他特筆すべき事項	本投資法人は、本土地上において、太陽光発電事業を実施する第三者のための区分地上権及び地役権を設定した上で、当該権利の設定登記（ただし、取得予定資産である賃借権より後順位であるものとします。）がなされることを承諾しています。	

なお、2020年11月2日付取得資産の内容については、2020年10月9日付で公表の「国内不動産の譲渡等に関するお知らせ（大江戸温泉物語 レオマリゾート：一部土地）」を、また、2020年11月2日付取得資産及び取得予定資産を含む本施設全体の内容については、2016年9月1日付で公表の「国内不動産の取得完了に関するお知らせ」をご参照下さい。

4. 譲渡先（兼取得先）の概要

譲渡予定資産の譲渡先（兼取得予定資産の取得先）は国内の法人ですが、当該譲渡先より名称等の開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、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、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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）の運用状況の予想への影響は軽微であり、2022年2月22日付「2022年5月期及び2022年11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」で公表した予想内容から変更はありません。

6. 鑑定評価書の概要

「不動産鑑定評価書の概要」欄は、株式会社立地評価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

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2021年12月31日	
鑑定評価額	72,000,000円	
項目	内容	概要等
取引事例比較法による価格	72,000,000円	地域の標準的な画地を想定して地域要因等の比較を行うことにより当該画地の価格を査定した上で、この標準的画地と対象不動産との個別的要因の比較により対象不動産の比準価格（更地価格）を求めた。
標準的画地の価格	12,000円/㎡	取引事例比較法を適用し、近隣地域における標準価格を求めた。
更地価格	72,000,000円	対象土地の個別的要因を査定し、更地価格を求めた。
公示価格を規準とした価格	82,800,000円	標準的画地の規準価格に、個別的要因格差率を乗じて対象不動産の規準価格を求めた。前記で求めた比準価格と概ね均衡を得ている。

(2) 取得予定資産

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2021年12月31日	
鑑定評価額	27,700,000円	
項目	内容	概要等
賃借権割合による価格	28,800,000円	対象不動産の更地価格を求め、本件土地に設定される区分地上権を勘案した基礎価格を査定し、賃借権割合による価格を求めた。
標準的画地の価格	12,000円/㎡	取引事例比較法を適用し、近隣地域における標準価格を求めた。
更地価格	72,000,000円	対象土地の個別的要因を査定し、更地価格を求めた。
基礎価格	57,600,000円	設定される区分地上権の内容や範囲等を勘案し、区分地上権考慮後の基礎価格を求めた。
土地賃借権割合	50%	契約条件、代替利用の実現性、財産評価基準における借地権割合を参考にした。
賃料差額還元法による価格	26,500,000円	対象不動産の正常実質地代と実際実質地代（契約地代）との差額のうち、取引の対象となる部分を還元利回りで還元することで求めた。
正常実質地代	813,000円	基礎価格に期待利回りを乗じ、必要諸経費等を加算した。
基礎価格	57,600,000円	前記のとおり。
期待利回り	1.0%	類似の地代利回りのほか、契約内容、地域の状況、土地公租公課相当額との関係等を勘案した。
必要諸経費等	237,000円	2021年の土地公租公課に基づき、面積按分及び区分地上権者への帰属分を勘案し、対象地に帰属することとなる土地公租公課を求めた。

実際実質地代	16,867円	対象土地の賃貸借契約における年額賃料。
賃料差額	796,133円	前記の正常実質地代から実際実質地代（契約地代）を控除し、当該差額全額を取引対象と判断した。
還元利回り	3.0%	期待利回りに、賃借権の特性、将来の地代の変動リスク等を勘案した。

(3) 参考：2020年11月2日付取得資産（賃借権）及び2022年6月10日付取得予定資産（賃借権）を合わせた全体の賃借権

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2021年12月31日	
鑑定評価額	208,000,000円	
項目	内容	概要等
賃借権割合による価格	216,000,000円	対象不動産の更地価格を求め、本件土地に設定される区分地上権を勘案した基礎価格を査定し、賃借権割合による価格を求めた。
標準的画地の価格	12,000円/㎡	取引事例比較法を適用し、近隣地域における標準価格を求めた。
更地価格	701,500,000円	対象土地の個別的要因を査定し、更地価格を求めた。
基礎価格	431,200,000円	設定される区分地上権の内容や範囲等を勘案し、区分地上権考慮後の基礎価格を求めた。
土地賃借権割合	50%	契約条件、代替利用の実現性、財産評価基準における借地権割合を参考にした。
賃料差額還元法による価格	200,000,000円	対象不動産の正常実質地代と実際実質地代（契約地代）との差額のうち、取引の対象となる部分を還元利回りで還元することで求めた。
正常実質地代	6,201,000円	基礎価格に期待利回りを乗じ、必要諸経費等を加算した。
基礎価格	431,200,000円	前記のとおり。
期待利回り	1.0%	類似の地代利回りのほか、契約内容、地域の状況、土地公租公課相当額との関係等を勘案した。
必要諸経費等	1,889,000円	2021年の土地公租公課に基づき、面積按分及び区分地上権者への帰属分を勘案し、対象地に帰属することとなる土地公租公課を求めた。
実際実質地代	211,000円	対象土地の賃貸借契約における年額賃料。
賃料差額	5,990,000円	前記の正常実質地代から実際実質地代（契約地代）を控除し、当該差額全額を取引対象と判断した。
還元利回り	3.0%	期待利回りに、賃借権の特性、将来の地代の変動リスク等を勘案した。

<添付資料>

参考資料 本取引後のポートフォリオ一覧

以上

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

参考資料 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)	9,659	28.1	2016年9月1日 2020年11月2日 2022年6月10日 (予定)
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	10.7	2016年9月1日
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	7.7	2016年9月1日
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	3,000	8.7	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	5.6	2016年9月1日
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	5.5	2016年9月1日
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	3.6	2016年9月1日
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	3.8	2016年9月1日
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	2.4	2016年9月1日
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	3.0	2017年12月4日
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	11.2	2017年12月4日
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	6.1	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	3.6	2017年12月4日
合計		34,352	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は、本取引後の各数値（取得価格については、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2020年11月2日付譲渡資産の譲渡価格及び2022年6月10日付譲渡予定資産の譲渡予定価格を控除し、2020年11月2日付取得資産の取得価格及び2022年6月10日付取得予定資産の取得予定価格を加えた額）を記載しています。