

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)

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

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、2022年7月20日付で公表した2022年11月期（第13期）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。また、2023年5月期（第14期）の運用状況及び分配金の予想を、下記のとおりお報せいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表

(1) 2022年11月期（第13期：2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況の予想及び分配予想の修正

	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 含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含みます。)
前回発表予想 (A)	1,256	520	330	329	1,401	19	1,420
今回発表予想 (B)	1,225	489	313	312	1,326	19	1,345
増減額 (B-A)	△30	△30	△17	△17	△75	—	△75
増減率	△2.5%	△6.0%	△5.4%	△5.4%	△5.4%	—	△5.3%

(参考) 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) 2022年11月期の運用状況の予想については、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」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在のものです。したがって、今後前提条件との間に差異が生じ、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みません。）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。そのため、本予想は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。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(2)2023年5月期（第14期：2022年12月1日～2023年5月31）の運用状況及び分配予想の内容

	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 含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含みます。)
今回発表予想 (A)	1,206	492	323	322	1,369	19	1,388

(参考) 2023年5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 1,369円

(注1) 2023年5月期の運用状況の予想については、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」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在のものです。したがって、今後前提条件との間に差異が生じ、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みません。）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。そのため、本予想は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。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 修正の理由

本日付で公表した「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）」及び「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」に伴い売却益が発生するものの、一時的な賃料減額により営業収益が減少する見込みとなりました。

これらにより、2022年7月20日付「2022年5月期 決算短信（REIT）」で公表した2022年11月期の予想の前提に変更が生じる見込みとなったことから、2022年11月期の予想を修正し、2022年7月20日時点で存在した不確実性が排除されたことから、新たに2023年5月期の予想をお知らせするものです。

以上

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

【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

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年11月期（第13期）（2022年6月1日～2022年11月30日）（183日） 2023年5月期（第14期）（2022年12月1日～2023年5月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の保有する物件数は、本日付で公表した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（共有持分30%）を2022年11月30日付で譲渡し、2023年2月28日付大江戸温泉物語きのさき（残り共有持分70%）を譲渡した、2022年11月30日時点では12物件、2023年2月28日時点では11物件となることを前提としています。 2023年5月期末までの間に上記以外の変動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、2022年11月30日付で効力を有する賃貸借契約を前提とし、今後予定されている賃料改定等を踏まえた上で、それぞれ市場動向等も勘案し算出しています。またテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 変動賃料の計算根拠となる期間は、2022年11月期（第13期）においては2021年9月から2022年8月における修正後GOP、2023年5月期（第14期）においては2022年3月から2022年2月における修正後GOPに各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じて変動賃料が算出されます。したがって新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響により変動賃料の算定基準となる修正後GOPが低下し、2022年11月期（第13期）及び2023年5月期（第14期）において全物件の変動賃料が発生しないことを前提としています。なお、固定賃料については、2022年11月30日付で現在効力を有する賃貸借契約の約定に基づき、全額支払われることを前提としています。賃料については、以下の前提で算定しています。 <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> <p>固定賃料：月額52,456,896円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）</p> <p>変動賃料：月額5,181,730円とし、2019年6月以降、下記算出方法により算出される金額とします。</p> <p>① 直近1年間における修正後GOP（注1）×5.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの58.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。</p> <p>大江戸温泉物語 レオマリゾートについては、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、別途、当該定期借地契約に基づく土地賃料を月額83,700円受領していますが、1年ごとに改定され、以下の通り算出します。</p> <p>変更後の賃料の額 = $((A \times 12 - B) + B') \div 12$</p> <p>A：当該時点における賃料の額</p> <p>B：直前の基準年度（毎年12月1日からの1年間をいいます。以下同じです。）の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課、及び、地代（当該時点の年額支払賃料）の合計額</p> <p>B'：当該基準年度の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課、及び、地代（当該時点の年額支払賃料）の合計額</p> <p>[大江戸温泉物語 伊勢志摩]</p> <p>固定賃料：月額18,009,399円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）</p>

変動賃料：2016年12月以降、月額962,993円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの77.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[伊東ホテルニュー岡部]

固定賃料：月額12,296,799円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）

変動賃料：2016年12月以降、月額1,471,251円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの52.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 あたみ]

固定賃料：月額15,619,380円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）

変動賃料：2016年12月以降、月額939,716円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの74.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 土肥マリンホテル]

固定賃料：月額9,098,235円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）

変動賃料：2016年12月以降、月額1,016,579円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの72.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 あわら]

固定賃料：月額10,963,033円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）

変動賃料：2016年12月以降、月額608,360円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×3.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 かもしか荘]※2022年11月30日付譲渡

固定賃料：月額5,953,916円

変動賃料：2016年12月以降、月額655,836円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×6.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの62.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 伊香保]

固定賃料：月額6,126,558円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）

変動賃料：2016年12月以降、月額708,097円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの67.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 君津の森]

固定賃料：月額 4,098,412 円（ただし、2022 年 9 月から 2023 年 2 月までは、当該金額の 50%）

変動賃料：2016 年 12 月以降、月額 436,860 円とし 6 か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近 1 年間における修正後 GOP×5.0%（年額。月額はその 12 分の 1）
- ② 修正後 GOP の 52.0% が 1 年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 幸雲閣]

固定賃料：月額 7,017,209 円（ただし、2022 年 9 月から 2023 年 2 月までは、当該金額の 50%）

変動賃料：2018 年 6 月以降、月額 755,005 円とし 6 か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近 1 年間における修正後 GOP×4.5%（年額。月額はその 12 分の 1）
- ② 修正後 GOP の 45.3% が 1 年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[鬼怒川観光ホテル]

固定賃料：月額 29,069,741 円（ただし、2022 年 9 月から 2023 年 2 月までは、当該金額の 50%）

変動賃料：2018 年 6 月以降、月額 1,188,094 円とし 6 か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近 1 年間における修正後 GOP×2.4%（年額。月額はその 12 分の 1）
- ② 修正後 GOP の 56.0% が 1 年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 きのさき] ※2022年11月30日付共有持分30%、2023年2月28日付共有持分70%譲渡を譲渡

固定賃料：月額13,147,999円

変動賃料：2018年6月以降、月額650,945円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×2.4%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの47.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 東山グランドホテル]

固定賃料：月額8,631,767円（ただし、2022年9月から2023年2月までは、当該金額の50%）

変動賃料：2018年6月以降、月額940,567円とし6か月ごとに改定され、以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後GOPの45.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

2022年11月期（第13期）

(百万円)

物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注9)
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)			
大江戸温泉物語 レオマリゾート	236	—	30	0 (注6)	266
大江戸温泉物語 伊勢志摩	81	—	3	—	84
伊東ホテルニュー岡部	55	—	8	—	63
大江戸温泉物語 あたみ	70	—	3	—	74

大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	40	—	1	—	42
大江戸温泉物語 あわら	49	—	8	—	57
大江戸温泉物語 かもしか荘	35	—	5	95 (注7)	136
大江戸温泉物語 伊香保	27	—	3	—	31
大江戸温泉物語 君津の森	18	—	5	—	23
大江戸温泉物語 幸雲閣	31	—	4	—	36
鬼怒川観光ホテル	130	—	7	—	138
大江戸温泉物語 きのさき	78	—	6	130 (注7)	215
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	38	—	10	0 (注8)	48
合計 (注9)	894	—	100	229	1225

2023年5月期 (第14期)

(百万円)

物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注9)
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)			
大江戸温泉物語 レオマリゾート	236	—	30	0 (注6)	266
大江戸温泉物語 伊勢志摩	81	—	3	—	84
伊東ホテルニュー岡部	55	—	8	—	63
大江戸温泉物語 あたみ	70	—	3	—	74
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	40	—	1	—	42
大江戸温泉物語 あわら	49	—	8	—	57
大江戸温泉物語 伊香保	27	—	3	—	31
大江戸温泉物語 君津の森	18	—	5	—	23
大江戸温泉物語 幸雲閣	31	—	4	—	36
鬼怒川観光ホテル	130	—	7	—	138
大江戸温泉物語 きのさき	27	—	2	306 (注7)	336
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	38	—	10	0 (注8)	48
合計 (注9)	807	—	90	307	1206

(注1)「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。「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間(下記(注4)に定義します。)に係る各施設のGOPから、テナントが負担する本物件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。ただし、第二賃料(下記(注5)に定義します。)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2)「第一賃料」とは、固定賃料及び変動賃料の合計額とします。以下同じです。

(注3)「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4)「変動賃料」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

	<p>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料率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。</p> <p>(注5) 「第二賃料」とは、本投資法人が所有する各施設につき、本投資法人が負担すべき公租公課及び損害保険料並びにその他費用の合計額 (不動産運営費) 相当額と同額の賃料をいいます。以下同じです。</p> <p>(注6) 定期借地契約に基づく土地賃料を記載しています。</p> <p>(注7) 譲渡による不動産売却益を想定しています。</p> <p>(注8) 定期借地契約に基づく土地賃料を記載しています。</p> <p>(注9) 各物件の各賃料は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の賃料の合計、固定賃料の合計、変動賃料の合計及び第二賃料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。</p>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。 公租公課については、2022年11月期に87百万円、2023年5月期に81百万円を費用として計上しています。 建物の修繕費は、本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約に基づき、原則として賃借人の負担となるため見込んでいません。 減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており2022年11月期に439百万円、2023年5月期に415百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として2022年11月期に176百万円、2023年5月期に169百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月末現在の借入金残高は11,874百万円となっています。 別途約定により157百万円を返済しました。 別途約定により147万円を返済する予定です。 2022年6月に28百万円を期限前弁済しています。 2022年8月31日に短期借入金1,724百万円のうち、575百万円を一部返済しました。 2022年11月に短期借入金250百万円を返済し、726百万円を期限前弁済する予定です。 2023年2月に643百万円を期限前弁済する予定です。 2023年2月28日に短期借入金210百万円のうち、10百万円を一部返済することを前提としています。また、2023年2月28日に短期借入金3,117百万円及び長期借入金3,016百万円、2023年5月31日に短期借入金1,129百万円及び長期借入金2,225百万円の期限が到来しますが、同額の借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における発行済投資口数の総口数235,347口を前提としており、2023年5月31日までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、予想期末発行済投資口の総口数235,347口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ資本的支出の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額4,236,246円の計上を見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、1口当たり18円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。