

平成 29 年 6 月 29 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. 03-6262-5200)

利害関係人等との取引に関するお知らせ
(レオマリゾートに係る賃料体系変更)

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、以下のとおり、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いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 利害関係人等との取引の概要

本投資法人が所有する大江戸温泉物語 レオマリゾート（以下「本施設」といいます。）において、株式会社レオマユニティーとの間で締結している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<ホテル及びその付帯施設名：大江戸温泉物語 レオマリゾート>（以下「原契約」といいます。）に関する MLPM 契約変更契約（以下「本件変更契約」といいます。）を、平成 29 年 6 月 29 日付で締結しました。

2. 本件変更契約の概要及び理由

本施設のテーマパーク部分であるニューレオマワールドは、その業種の特性上、天候等による短期的な収支変動が比較的発生しやすく、結果として直近 1 年間という短期の収支実績に基づいて改定される第一賃料（注 1）の変動賃料（注 3）部分の上下の変動幅が大きくなる可能性があります。本日現在における本施設の変動賃料が本投資法人のポートフォリオ全体の賃料に占める割合は、約 3.0%（注 4）であり、変動賃料の変動幅が大きい場合には本投資法人の分配金水準に与える影響も大きくなる可能性があります。

従って、中長期的にはレオマリゾートからのアップサイドを享受するための変動賃料を含む賃料体系は基本的に維持しつつも、現状の本投資法人の資産規模に鑑みて、短期的な分配金水準の安定性をより一層強化するため、今後二年間については、ホテルレオマの森を含む本施設の変動賃料部分を固定化することで賃借人と合意いたしました。なお、第二賃料（注 5）の体系には変更はありません。

本投資法人は、変動賃料部分の固定化を通じ、賃借人と協力して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資すると考えています。

- (1) 賃貸借物件：大江戸温泉物語 レオマリゾート
- (2) 賃貸面積：ホテルレオマの森：23,322.42 m²
 ニューレオマワールド：40,573.63 m²
- (3) 賃借人：株式会社レオマユニティー
- (4) 変更前第一賃料：固定賃料：月額 62,456,896 円
 変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円、平成 28 年 12 月以降、
 月額 5,181,730 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 (注 6) × 5.0%
 (年額。月額はその 12 分の 1)
 ② 修正後 GOP の 64.0% が 1 年分の固定賃料を上回る場合に
 限り発生します。
- (5) 変更後第一賃料：固定賃料：月額 62,456,896 円
 変動賃料：月額 5,181,730 円とし、平成 31 年 6 月以降、
 下記算出方法により算出される金額とする。
 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 64.0% が 1 年分の固定賃料を上回る場合に
 限り発生します。
- (6) 変更予定日：平成 29 年 6 月 1 日
- (7) 契約締結日：平成 29 年 6 月 29 日

(注 1) 「第一賃料」とは、固定賃料(下記(注 2)に定義します。)及び変動賃料から構成されています。

(注 2) 「固定賃料」とは、賃貸借契約に定められた月額です。

(注 3) 第 1 期(平成 28 年 3 月 29 日～平成 28 年 11 月 30 日)の変動賃料は生じず、第 2 期(平成 28 年 12 月 1 日～平成 29 年 5 月 31 日)から第 6 期(平成 30 年 12 月 1 日～平成 31 年 5 月 31 日)の変動賃料は本施設に係る本賃貸借契約に定められた固定額になります。また、第 7 期(平成 31 年 6 月 1 日～平成 31 年 11 月 30 日)以降の変動賃料は、本施設に関する直近 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 年間のいい、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 年間のいいです。)以下、これらの 1 年間の「修正後 GOP 計算期間」といいます。)における本施設の修正後 GOP(下記(注 6)で定義します。)に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)。

(注 4) 平成 29 年 1 月 24 日付で公表した第 3 期(平成 29 年 6 月 1 日～平成 29 年 11 月 30 日)の運用状況の予想の数値を前提に算出しています。

(注 5) 「第二賃料」とは、本投資法人が所有する本施設につき、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。

(注 6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、本施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、本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 計算期間に係る本施設の GOP から、テナントが負担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、第二賃料相当額を除きます。)を控除した額をいいます。

3. 利害関係人等の概要

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	代表取締役 藤岡 勇
設立年月日	平成15年10月1日
資本金	5千万円(平成29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
大株主及び持株比率	大江戸温泉物語株式会社 100%（平成29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	
資本関係	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	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人との間で、本施設に関して、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を締結しています。
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、本資産取得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程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

5. 今後の見通し

本件による本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、平成29年1月24日付「平成28年11月期 決算短信 (REIT)」で公表した平成29年5月期（平成28年12月1日～平成29年5月31日）及び平成29年11月期（平成29年6月1日～平成29年11月30日）の運用状況の予想については、変更はありません。

以上

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