大江戸温泉リート投資法人

平成 29 年 1 月 11 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）

平成28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

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、平成 28 年 9 月 5 日付で公表した平成 28 年 11 月期（第 1 期：平成 28 年 3 月 29 日～平成 28 年 11 月 30 日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 11 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正について

	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)	511	296	62	62	353	―	353
今回発表予想（B)	507	266	67	65	373	3	376
増減額（B-A)	△3	△29	4	3	20	3	23
増減率	△0.7%	△10.0%	7.9%	5.8%	5.7%	―	6.5%

（参考）平成 28 年 11 月期 ：期末発行済投資口数 176,200 口

（注1） 本投資法人の営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月末日まで、及び 12 月 1 日から翌年 5 月末日までの各 6 か月間です。但し、第 1 期営業期間は、本投資法人の設立日である平成 28 年 3 月 29 日から平成 28 年 11 月末日までです。なお、第 1 期の実質的な営業期間は、資産取得日である平成 28 年 9 月 1 日から平成 28 年 11 月末日までとなります。
（注2） 平成 28 年 11 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 28 年 11 月期における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3） 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4） 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。

（注5） 1口当たり利益超過分配金は、一時差異等調整引当額の分配と一時差異等調整引当額以外の分配（以下「資本の払い戻し」といいます。）に分かれます。今回の予想における利益超過分配はすべて一時差異等調整引当額の分配です。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金は、税務上、利益の配当と同様に損金算入されます。また、投資主においても、資本の払い戻しではなく、配当として取り扱われ源泉徴収の対象となります。

2. 修正の理由

平成 28 年 11 月期の決算作業の過程において、当該期の運用状況が概ね判明し、平成 28 年 9 月 5 日付「平成 28 年 11 月期、平成 29 年 5 月期及び平成 29 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表しました予想に対し、建物等の減価償却費の増加見込み及び一部費用の減少見込みを主な要因として、平成 28 年 11 月期の 1 口当たり分配金の予想値に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況の予想の修正を行うことといたしました。なお、営業費用と営業外費用の一部勘定科目見直し等による増減が生じましたが、全体としては大きな変動はありません。

今回の修正予想においては、利益超過分配金が新たに生じておりますが、これは大江戸温泉物語 伊勢志摩、大江戸温泉物語 あたみ、大江戸温泉物語 土肥マリンホテル、大江戸温泉物語 あわら及び大江戸温泉物語 伊香保において、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の計上において税会不一致の発生が見込まれるため、これに対して一時差異等調整引当額の計上を見込んでいるためです。本投資法人は、平成 28 年 11 月期において当該一時差異等調整引当額に相当する額の利益超過分配を行うことを想定しています。また、既に運用状況の予想を公表しております平成 29 年 5 月期及び平成 29 年 11 月期においても平成 28 年 11 月期と同様に税会不一致に対する一時差異等調整引当額の増加額相当額の利益超過分配を新たに想定していますが、その他の運用状況を含め、その影響は軽微であることから今回運用状況の予想及び分配予想の修正は行いません。

なお、平成 28 年 11 月期の決算発表は平成 29 年 1 月 24 日を予定しています。

以　上

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

【別紙】

平成28年11月期における運用状況の予想の前提条件

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>計算期間</td><td>平成28年11月期（第1期：平成28年3月29日～平成28年11月30日）（247日）
なお、第1期の実質的な営業期間は、資産取得日である平成28年9月1日から平成28年11月末日まで（91日）となります。</td></tr>
<tr><td>運用資産</td><td>• 本日現在で保有している不動産（合計9物件）（以下「取得済資産」といいます。）を保有し続けること、並びにそれ以外の新規資産の取得及び保有資産の処分等が行われないことを前提としています。</td></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>• 取得済資産の賃貸事業収益については、各資産の賃借人等より提供を受けた業績等の情報及び本日現在において効力を有する建物等賃貸借契約書兼建物等管理委託契約書に定める賃貸条件を前提として算出しています。
賃料については、以下の前提で算定しています。

[大江戸温泉物語 レオマリゾート]
固定賃料：月額62,456,896円（但し、平成28年11月までは月額67,479,294円）
変動賃料：平成28年11月までは0円
（百万円）
<table>
<tr><th></th><th>平成28年11月期
（第1期）</th></tr>
<tr><td>第一賃料（注1）</td><td>202</td></tr>
<tr><td>固定賃料（注2）</td><td>202</td></tr>
<tr><td>変動賃料（注3）</td><td>-</td></tr>
<tr><td>第二賃料（注4）</td><td>17</td></tr>
<tr><td>計</td><td>219</td></tr>
</table>
（注1） 「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2） 「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当期中に受け取った合計額です。以下同じです。
（注3） 第1期の変動賃料は生じず、第2期の変動賃料は各施設に係る各賃貸借契約に定められた固定額になります。また、第3期以降の変動賃料は、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（注5）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。
（注4） 「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。
（注5） 「修正後GOP」とは、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である売上高営業粗利益（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。但し、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。以下同じです。
（注6） 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

なお、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賃料を前提としています。

[大江戸温泉物語 伊勢志摩]
固定賃料：月額18,009,399円（但し、平成28年11月までは月額18,948,490円）
変動賃料：平成28年11月までは0円</td></tr>
</table>

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	56
固定賃料	56
変動賃料	－
第二賃料	1
計	58

［伊東ホテルニュー岡部］
固定賃料：月額 12,296,799 円（但し、平成 28 年 11 月までは月額 13,644,591 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	40
固定賃料	40
変動賃料	－
第二賃料	4
計	45

［大江戸温泉物語 あたみ］
固定賃料：月額 15,619,380 円（但し、平成 28 年 11 月までは月額 16,432,681 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	49
固定賃料	49
変動賃料	－
第二賃料	2
計	51

［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（但し、平成 28 年 11 月までは月額 10,090,632 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	30
固定賃料	30
変動賃料	－
第二賃料	0
計	31

［大江戸温泉物語 あわら］
固定賃料：月額 10,963,033 円（但し、平成 28 年 11 月までは月額 11,531,263 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	34
固定賃料	34
変動賃料	－
第二賃料	4
計	39

［大江戸温泉物語 かもしか荘］
固定賃料：月額 5,953,916 円（但し、平成 28 年 11 月までは月額 6,596,944 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	19
固定賃料	19
変動賃料	－
第二賃料	2
計	22

［大江戸温泉物語 伊香保］
固定賃料：月額 6,126,558 円（但し、平成 28 年 11 月までは月額 6,788,768 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	20
固定賃料	20
変動賃料	－
第二賃料	2
計	22

［大江戸温泉物語 君津の森］
固定賃料：月額 4,098,412 円（但し、平成 28 年 11 月までは月額 4,535,272 円）
変動賃料：平成 28 年 11 月までは 0 円

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）
第一賃料	13
固定賃料	13
変動賃料	－
第二賃料	2
計	16

営業費用	• 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 • 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得済資産に関して、平成 28 年 11 月期には費用計

	上されず、また平成 29 年 5 月期には一部期間分のみが費用計上されます。その上で、平成 29 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 5 月期より費用計上されることとなります。なお、取得済資産について取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等の総額は 46 百万円（122 日分に相当）であり、これらの固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定したときの影響額は、平成 28 年 11 月期は 34 百万円（91 日分に相当）になると見込んでいます。 • 建物の修繕費は、本日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、付随費用を含めて定額法により算出しており、131 百万円を見込んでいます。
営業外費用	• 平成 28 年 11 月期の一時的な費用は、本投資法人の創業費として 73 百万円、平成 28 年 7 月 29 日及び平成 28 年 8 月 22 日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用として 73 百万円を見込んでおり、いずれも平成 28 年 11 月期に一括償却する予定です。 • 支払利息及びその他の融資関連費用等の合計額として 52 百万円を見込んでいます。
借入金	• 本投資法人は、LTV 低減と支払利息の減少による収益増加を目的として、営業期間ごとに減価償却費として計上される金額の一部を、アモチゼーション（借入金の分散返済）に充てることとしています。そのため、平成 28 年 11 月期に 55 百万円の約定返済を実施したことを前提としています。 • 有利子負債の総額は、平成 28 年 11 月期末に 13,524 百万円を前提としています。 • 平成 28 年 11 月期末の LTV は 44.0%程度を見込んでいます。 • LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口数	• 本日現在の発行済投資口数 176,200 口を前提としています。
１口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）	• １口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 • 今後の決算作業の経過における種々の要因により、１口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）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	• 大江戸温泉物語伊勢志摩、大江戸温泉物語あたみ、大江戸温泉物語土肥マリンホテル、大江戸温泉物語あわら、大江戸温泉物語伊香保において、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。 • 平成 28 年 11 月期において、一時差異等調整引当額として 0.5 百万円を見込んでいます。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するものとし、当該方針に従って平成 28 年 11 月期に利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	• 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等、及び一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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。