

平成 28 年 9 月 5 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、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

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 8 月 31 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）、平成 29 年 5 月期（第 2 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（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)
前回発表予想 (A)	511	296	60	60	325	—
今回発表予想 (B)	511	296	62	62	353	—
増減額 (B-A)	—	△0	2	2	28	—
増減率	—	△0.0%	3.5%	3.5%	8.6%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 平成 29 年 5 月期の運用状況の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)
前回発表予想 (A)	1,025	552	448	448	2,424	—
今回発表予想 (B)	1,025	551	442	442	2,513	—
増減額 (B-A)	—	△0	△5	△5	89	—
増減率	—	△0.0%	△1.2%	△1.2%	3.7%	—

3. 平成 29 年 11 月期の運用状況の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)
前回発表予想 (A)	1,027	518	419	419	2,268	—
今回発表予想 (B)	1,027	518	414	414	2,353	—
増減額 (B-A)	—	△0	△4	△4	85	—
増減率	—	△0.1%	△1.1%	△1.1%	3.7%	—

(参考) 平成 28 年 11 月期 : 予想期末発行済投資口数 176,200 口、1口当たり予想当期純利益 353 円
 平成 29 年 5 月期 : 予想期末発行済投資口数 176,200 口、1口当たり予想当期純利益 2,513 円
 平成 29 年 11 月期 : 予想期末発行済投資口数 176,200 口、1口当たり予想当期純利益 2,353 円

(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。ただし、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、平成 29 年 5 月期及び平成 29 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、平成 29 年 5 月期及び平成 29 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、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等により、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表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4. 修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」において公表しました第三者割当による新投資口発行の中止に伴い、前回発表予想において前提条件とした、当該第三者割当による新投資口の発行による手取金及び手元資金を原資とした平成28年11月期中の借入金の一部期限前返済を行わないこと及び予想期末発行済投資口数に変動が生じること等から、運用状況の予想の修正を行うことといたしました。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】

平成 28 年 11 月期、平成 29 年 5 月期及び平成 29 年 11 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																								
計算期間	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） 平成 29 年 5 月期（第 2 期：平成 28 年 12 月 1 日～平成 29 年 5 月 31 日）（182 日） 平成 29 年 11 月期（第 3 期：平成 29 年 6 月 1 日～平成 29 年 11 月 30 日）（183 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。																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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。 実際には取得済資産以外の新規資産の取得又は保有資産の処分等により変動する可能性があります。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産の賃貸事業収益については、各資産の現所有者等より提供を受けた業績等の情報及び取得日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、それぞれ市場動向等を勘案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。 <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> <p>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、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。</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） 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。</p> <p style="text-align: right;">（百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 28 年 11 月期 （第 1 期）</th> <th>平成 29 年 5 月期 （第 2 期）</th> <th>平成 29 年 11 月期 （第 3 期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一賃料（注 2）</td> <td style="text-align: center;">202</td> <td style="text-align: center;">405</td> <td style="text-align: center;">405</td> </tr> <tr> <td>固定賃料（注 3）</td> <td style="text-align: center;">202</td> <td style="text-align: center;">374</td> <td style="text-align: center;">374</td> </tr> <tr> <td>変動賃料（注 4）</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">31</td> </tr> <tr> <td>第二賃料（注 5）</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">222</td> <td style="text-align: center;">446</td> <td style="text-align: center;">446</td> </tr> </tbody> </table> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（注 4） 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 に各賃貸借契約に定められた一定</p>		平成 28 年 11 月期 （第 1 期）	平成 29 年 5 月期 （第 2 期）	平成 29 年 11 月期 （第 3 期）	第一賃料（注 2）	202	405	405	固定賃料（注 3）	202	374	374	変動賃料（注 4）	-	31	31	第二賃料（注 5）	20	40	40	計	222	446	446
	平成 28 年 11 月期 （第 1 期）	平成 29 年 5 月期 （第 2 期）	平成 29 年 11 月期 （第 3 期）																						
第一賃料（注 2）	202	405	405																						
固定賃料（注 3）	202	374	374																						
変動賃料（注 4）	-	31	31																						
第二賃料（注 5）	20	40	40																						
計	222	446	446																						

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の平成 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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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。

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受領すること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、平成28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。

(百万円)

	平成28年11月期 (第1期)	平成29年5月期 (第2期)	平成29年11月期 (第3期)
第一賃料	56	113	114
固定賃料	56	108	108
変動賃料	-	5	6
第二賃料	1	3	3
計	58	117	118

[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、平成28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。

(百万円)

	平成28年11月期 (第1期)	平成29年5月期 (第2期)	平成29年11月期 (第3期)
第一賃料	40	82	82
固定賃料	40	73	73
変動賃料	-	8	9
第二賃料	4	9	9
計	45	92	92

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

[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、平成 28 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。

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)
第一賃料	49	99	99
固定賃料	49	93	93
変動賃料	-	5	6
第二賃料	2	4	4
計	51	103	103

[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、平成 28 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。

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)
第一賃料	30	60	60
固定賃料	30	54	54
変動賃料	-	6	6
第二賃料	0	1	1
計	31	62	62

[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、平成 28 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。

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)
第一賃料	34	69	69
固定賃料	34	65	65
変動賃料	-	3	3
第二賃料	4	9	9
計	39	78	78

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

[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、平成 28 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。

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)
第一賃料	19	39	39
固定賃料	19	35	35
変動賃料	-	3	4
第二賃料	3	6	6
計	23	46	46

[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、平成 28 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。

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)
第一賃料	20	41	41
固定賃料	20	36	36
変動賃料	-	4	4
第二賃料	2	4	4
計	22	45	45

[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、平成 28 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。

（百万円）

	平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	平成 29 年 11 月期 (第 3 期)
第一賃料	13	27	27
固定賃料	13	24	24
変動賃料	-	2	2
第二賃料	2	5	5
計	16	32	32

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃借人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。
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、取得済資産の減価償却費以外の費用については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値を基に、それぞれ費用の変動要素を反映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する固定資産税及び都市計画税等の総額は51百万円(122日分に相当)を見込んでおり、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月期に38百万円(91日分に相当)、平成29年5月期に38百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、平成29年11月期への影響ありません。 建物の修繕費は、取得済資産の取得日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、平成28年11月期に129百万円、平成29年5月期に259百万円、平成29年11月期に260百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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55百万円、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123百万円を見込んでおり、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平成28年11月期に55百万円、平成29年5月期に109百万円、平成29年11月期に103百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年5月期中に消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成29年5月末に借入金1,400百万円を返済することを前提としています。 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、平成29年5月期に111百万円、平成29年11月期に111百万円の約定返済をそれぞれ実施する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、平成29年5月期末に12,012百万円、平成29年11月期末に11,901百万円を前提としています。 平成28年11月期末のLTVは44.7%程度、平成29年5月期末のLTVは41.2%程度、平成29年11月期末のLTVは41.1%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数176,200口を前提としています。 上記を除き、平成29年11月期末までに新投資口の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 (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。 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修繕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みません。)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。