

平成 28 年 8 月 31 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 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、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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)
平成 28 年 11 月期 (第 1 期)	511	296	60	60	325	—
平成 29 年 5 月期 (第 2 期)	1,025	552	448	448	2,424	—
平成 29 年 11 月期 (第 3 期)	1,027	518	419	419	2,268	—

(参考) 平成 28 年 11 月期 : 予想期末発行済投資口数 184,910 口、1口当たり予想当期純利益 325 円  
 平成 29 年 5 月期 : 予想期末発行済投資口数 184,910 口、1口当たり予想当期純利益 2,424 円  
 平成 29 年 11 月期 : 予想期末発行済投資口数 184,910 口、1口当たり予想当期純利益 2,268 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、資産取得予定日である平成 28 年 9 月 1 日から平成 28 年 11 月末日までとなります。

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。

- (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、実際に決定される新投資口の発行数、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。

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、資産取得予定日である平成 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"> <li>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後に新規取得予定の不動産（合計 9 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 28 年 9 月 1 日に取得すること、また平成 29 年 11 月期末までの間に運用資産の変動（新規資産の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には取得予定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。</li> </ul>																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定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予定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。</li> <li>賃料については、以下の前提で算定しています。</li> </ul> <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</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。

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。

(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  $GOP \times 6.0\%$ （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  $GOP \times 7.0\%$ （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  $GOP \times 5.0\%$ （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"> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、取得予定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。</li> <li>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、取得予定資産に関して、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、取得予定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。</li> <li>建物の修繕費は、取得予定資産の取得予定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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 125 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。</li> <li>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 103 百万円、平成 29 年 11 月期に 98 百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 9 月 1 日に金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 13,580 百万円の借入れを行う予定であり、下記の「発行済投資口数」記載の第三者割当による新投資口の発行（上限 8,710 口）による手取金を原資として、当該借入金の一部を平成 28 年 11 月期に返済することを前提としています。</li> <li>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。</li> <li>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 111 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。</li> <li>有利子負債の総額は、平成 28 年 11 月期末に 12,747 百万円、平成 29 年 5 月期末に 11,235 百万円、平成 29 年 11 月期末に 11,124 百万円を前提としています。</li> <li>平成 28 年 11 月期末の LTV は 42.0%程度、平成 29 年 5 月期末の LTV は 38.4%程度、平成 29 年 11 月期末の LTV は 38.2%程度を見込んでいます。</li> <li>LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math> </li> <li>今回発行する新投資口の発行口数により、LTV は変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済である投資口 176,200 口に加えて、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第三者割当による新投資口の発行（上限 8,710 口）における新規発行投資口数が全て発行されることを前提として</li> </ul>

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。

	<p>います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、上記の新規に発行される予定の投資口数の上限である8,710口を含む平成28年11月期、平成29年5月期及び平成29年11月期の予想期末発行済投資口数184,910口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

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。