

平成 29 年 10 月 19 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)

運用資産の貸借の承継及びスポンサーサポート契約の更改に関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大江戸温泉アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記の通り資産の貸借の承継及びスポンサーサポート契約の更改に関する事項を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 貸借の承継及びスポンサーサポート契約の更改に至る経緯

本投資法人は、本資産運用会社及び大江戸温泉物語株式会社との間で平成 28 年 7 月 29 日付のスポンサーサポート契約（以下「本スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、かつ、本投資法人が所有する下表記載の各保有物件について、それぞれ本投資法人を賃貸人、大江戸温泉物語株式会社を MLPM 会社とする MLPM 契約（以下「本 MLPM 契約」といいます。）を締結していたところ、平成 29 年 10 月 2 日付で公表の「資産運用会社の親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、大江戸温泉物語株式会社は、平成 29 年 11 月 1 日付で効力が発生する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）により、当該スポンサーサポート契約上のスポンサーとしての地位及び本 MLPM 契約上の MLPM 会社としての地位並びにこれに基づき発生した一切の権利義務を、大江戸温泉物語グループ株式会社に承継させることとなりました。

本吸収分割を受けて、本資産運用会社は、本投資法人、大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社との間で新たなスポンサーサポート契約（以下「新スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、その締結を条件として本スポンサーサポート契約を終了させることを決定しました。新スポンサーサポート契約においては、大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社は、それぞれスポンサーとして、本スポンサーサポート契約上のスポンサーと同様の義務を負う予定であり、かかる契約の更改に伴う本スポンサーサポート契約の契約条件の実質的変更はありません。

また、本吸収分割を受けて、本資産運用会社は、本吸収分割により、本 MLPM 契約における大江戸温泉物語株式会社の地位及び一切の権利義務を大江戸温泉物語グループ株式会社が承継することを、あらかじめ承諾することを決定しました。なお、かかる承諾は、本吸収分割の効力発生を条件とします。大江戸温泉物語グループ株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提出した平成 29 年 8 月 24 日付不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書に記載された、テナントの選定基準に適合しています。また、かかる貸借の承継に伴う本 MLPM 契約の契約条件の実質的変更はありません。

2. 貸借の承継の内容

【S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 伊勢志摩
旧貸借人	大江戸温泉物語株式会社
新貸借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	9,782.37 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額18,009,399円（ただし、平成28年11月までは、月額18,948,490円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額962,993円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの77.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-3 伊東ホテルニュー岡部】

貸借の内容	
資産名称	伊東ホテルニュー岡部
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	10,211.46 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額12,296,799円（ただし、平成28年11月までは、月額13,644,591円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額1,471,251円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します(注)。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの52.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-4 大江戸温泉物語 あたみ】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 あたみ
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	8,469.22 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額15,619,380円（ただし、平成28年11月までは、月額16,432,681円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額939,716円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの74.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	6,125.84 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額9,098,235円（ただし、平成28年11月までは、月額10,090,632円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額1,016,579円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの72.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-6 大江戸温泉物語 あわら】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 あわら
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	14,132.27 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額10,963,033円（ただし、平成28年11月までは、月額11,531,263円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額608,360円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×3.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの62.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 かもしか荘
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	5,947.80 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額5,953,916円（ただし、平成28年11月までは、月額6,596,944円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額655,836円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×6.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの62.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-8 大江戸温泉物語 伊香保】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 伊香保
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	5,177.18 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額6,126,558円（ただし、平成28年11月までは、月額6,788,768円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額708,097円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×7.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの67.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

【S-9 大江戸温泉物語 君津の森】

貸借の内容	
資産名称	大江戸温泉物語 君津の森
旧賃借人	大江戸温泉物語株式会社
新賃借人	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本貸借の内容において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	8,660.20 m ²
総賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額4,098,412円（ただし、平成28年11月までは、月額4,535,272円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額436,860円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）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（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）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年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×5.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの52.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
貸借承継予定日	平成29年11月1日

3. スポンサーサポート契約の更改の内容

本スポンサーサポート契約及び新スポンサーサポート契約に規定するスポンサーの業務は以下のとおりです。

- (1) 大江戸温泉物語グループ保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与
- (2) 第三者保有物件情報の提供
- (3) ウェアハウジング機能の提供
- (4) 賃貸借契約の締結協議
- (5) 投資戦略及び物件取得に関する協力
- (6) 本資産運用会社に対する人材確保支援
- (7) 投資主優待制度の提供
- (8) 投資口の取得及び保有
- (9) 商標の使用許諾
- (10) その他の支援

本スポンサーサポート契約において大江戸温泉物語株式会社がスポンサーとして提供するものとされていた上記各業務は、新スポンサーサポート契約においては、いずれも、大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社がそれぞれスポンサーとして提供します。

4. 今後の見通し

- (1) 当期以降の運用状況に与える影響の見込み
当期以降の運用状況に与える影響の見込みはありません。
- (2) 今後の方針等
今後、本件に関し、本投資法人及び本資産運用会社の業務遂行について開示すべき事項があれば、速やかにお知らせいたします。

以上

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