

2021年12月24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 企画管理部長 西別府 好美
 (TEL. 03-6262-5456)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(大江戸温泉物語 長崎ホテル清風)

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、本日、国内不動産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡等の概要

不動産の譲渡の概要

譲渡予定資産の名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
譲渡予定価格（注1）	1,640百万円
想定帳簿価額（注2）	1,600百万円
譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額（注3）	39百万円
譲渡先	譲渡先から承諾を得られていないため非開示
媒介の有無	無し
売買契約締結予定日	2022年1月7日
譲渡予定日	2022年1月13日
決済方法	引渡時一括決済

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注2）「想定帳簿価額」は、2021年12月31日時点における想定金額を記載しています。

（注3）「譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額」は、譲渡予定価格から想定帳簿価額を控除した金額を記載しており、譲渡に要する費用は別途発生します。

2. 譲渡等の理由

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響が長引く中、保有する全施設について固定賃料は安定的に受領できているものの、デットファイナンスにおける環境悪化のリスクに備えるため手元資金を厚くすることで財務基盤をより安定させるべく、本年初から保有物件の売却の検討を進めてまいりました。2022年2月に大規模なリファイナンスを控えている折に、買主より大江戸温泉物語 長崎ホテル清風について、鑑定評価額を下回るものの帳簿価額を上回る価格提示と迅速な取引実行が可能との提案を受け、本投資法人のポートフォリオの中で比較的小振りの施設であること等から、財務的な安定化を優

先し本譲渡を決定いたしました。なお、売却手取金のうち 600 百万円については既存借入金の返済に充て（本日付の「既存借入金の一部期限前返済についてのお知らせ」をご参照ください。）、LTV の引き下げによる財務基盤の安定化に資するとともに、残額については、手元資金の拡充、物件取得やバリューアップに資する CAPEX 等に充当することで、ポートフォリオの安定強化を通じた資産価値の維持向上を図りたいと考えております。

※本譲渡後も「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」は大江戸温泉物語の施設として営業いたします。

本譲渡による当面の財務的なリスクへの対応に加え、今後も中長期的な視点で積極的な施策を講じ、将来に向かって分配金の向上、安定化を図るとともに投資主価値の向上に努めてまいります。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) 譲渡予定資産の内容（詳細は 2021 年 8 月 24 日付の有価証券報告書をご参照ください）

譲渡予定資産の名称		大江戸温泉物語 長崎ホテル清風
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）（注）		長崎県大島町523番地
土地	所有形態	所有権
	面積	6,766.87㎡
	用途地域	市街化調整区域、第2種住居地域
	建蔽率/ 容積率	60%/200
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	構造階層	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	延床面積	11,114.69㎡
	建築時期	1982年6月30日
鑑定評価額		2,570百万円（価格時点：2021年11月30日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。

（注）本物件所在地は、住居表示が未実施です。以下同じです。

4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先（兼取得予定資産の取得先）は国内の法人ですが、当該譲渡先より名称等の開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 今後の見通し

2022年5月期（第12期：2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2022年5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」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した譲渡予定資産及び取得予定資産にかかる不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

(1) 譲渡予定資産

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	
鑑定評価額	2,570 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,570,000,000 円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	2,600,000,000 円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	169,305,000 円	① - ②
① 可能総収益	169,305,000 円	賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後 GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
② 空室等損失等	0 円	賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人が退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	13,914,000 円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0 円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
b. 水道光熱費	0 円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0 円	賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PM フィー	2,000,000 円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0 円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない

	f. 公租公課	11,206,000 円	公租公課関係資料に基づき計上
	g. 損害保険料	708,000 円	対象不動産の保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	h. その他費用	0 円	その他費用はない
	(3) 運営純収益	155,391,000 円	(1) - (2)
	(4) 一時金の運用益	750,000 円	賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
	(5) 資本的支出	20,700,000 円	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	純収益	135,441,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びにその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF 法による収益価格	2,530,000,000 円	
	割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,040,000,000 円	
	土地比率	37.6%	
	建物比率	62.4%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特にありません	

7. その他

本譲渡により、2021年11月25日付「担保設定に係る契約締結に関するお知らせ」において開示いたしました本投資法人の担保に供する資産は、以下のとおり変更となります。

<本件譲渡前>

担保に供する資産

担保権設定となる対象資産は、下記の不動産及び付随する資産（火災保険金請求権）です。

(単位：百万円)

物件番号	物件名	資産形態	鑑定評価額 (注)
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	不動産	8,850
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	不動産	3,830
S-3	伊東ホテルニュー岡部	不動産	2,810
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	不動産	3,190
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	不動産	2,020
S-6	大江戸温泉物語 あわら	不動産	1,980
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	不動産	1,260
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	不動産	1,370
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	不動産	859
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	不動産	2,570
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	不動産	1,220
S-12	大江戸温泉物語 鬼怒川観光ホテル	不動産	6,130
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	不動産	2,650
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	不動産	1,470
合計			40,209

(注) 第10期末(2021年5月31日)時点における価額を記載しています。

<本件譲渡後>

担保に供する資産

担保権設定となる対象資産は、下記の不動産及び付随する資産（火災保険金請求権）です。

(単位：百万円)

物件番号	物件名	資産形態	鑑定評価額 (注)
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	不動産	8,850
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	不動産	3,830
S-3	伊東ホテルニュー岡部	不動産	2,810
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	不動産	3,190
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	不動産	2,020
S-6	大江戸温泉物語 あわら	不動産	1,980
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	不動産	1,260
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	不動産	1,370
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	不動産	859
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	不動産	1,220
S-12	大江戸温泉物語 鬼怒川観光ホテル	不動産	6,130
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	不動産	2,650
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	不動産	1,470
合計			37,639

(注) 第10期末(2021年5月31日)時点における価額を記載しています。

<添付資料>

参考資料1 本取引後のポートフォリオ一覧

以上

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

参考資料 1 本取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月日
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,756	28.3	2016年9月1日 2020年10月23日
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	10.6	2016年9月1日
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	7.7	2016年9月1日
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	8.7	2016年9月1日
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	5.5	2016年9月1日
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	5.5	2016年9月1日
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	3.5	2016年9月1日
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	3.8	2016年9月1日
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	2.4	2016年9月1日
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	3.0	2017年12月4日
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	11.2	2017年12月4日
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	6.1	2017年12月4日
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	3.6	2017年12月4日
合計		34,445	100	—

(注1) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の取得価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の投資比率の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。