

2023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

桐原 健

(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

桐原 健

問合せ先 取締役 財務部長

本多 智裕

(TEL. 03-6262-5456)

新賃料体系に関する基本協定書の変更覚書締結のお知らせ

本投資法人は、主要テナントである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び株式会社レオマユニティー（以下「大江戸温泉物語グループ」といいます。）と本投資法人が2022年11月15日に締結した新賃料体系に関する基本協定書（以下「本基本協定書」といいます）について、変更覚書（以下「本覚書」といいます）を本日付で締結しましたのでお知らせいたします。

記

1. 変更理由

「伊東ホテルニュー岡部」、「大江戸温泉物語 あたみ」及び「大江戸温泉物語 伊香保」の3施設（以下「追加バリューアップ対象施設」と総称する。）は、年間を通して来街者の多い観光エリアに立地する施設であることから、本基本協定書でバリューアップ対象施設として位置付けていた「大江戸温泉物語 伊勢志摩」及び「鬼怒川観光ホテル」に加えて、バリューアップ対象施設とし、テナント負担によるバリューアップ工事を実施することとなりました。これに伴い、追加バリューアップ対象施設の本基本協定書に定める新賃料体系の内容を変更します。

なおバリューアップ工事は、追加バリューアップ対象施設の一人当たり単価引上げ、本投資法人の収益増加の可能性を高めるものと考えています。

2. 変更点

追加バリューアップ対象施設について、本基本協定書に定めるターゲットGOPをバリューアップ工事の実施後の想定値に変更します。そのターゲットGOPに到達して新賃料体系に移行した際の総賃料における新賃料の構成比を下表の下線部のように変更します。

	固定賃料	変動賃料
大江戸温泉物語伊勢志摩、鬼怒川観光ホテル、伊東ホテルニュー岡部、大江戸温泉物語 あたみ、大江戸温泉物語 伊香保	60%	40%
上記以外の6物件	70%	30%

上記により新賃料体系移行後の月額固定賃料及び変動賃料の料率は下表の下線部のようになります。

物件番号	物件名称	月額固定賃料	変動賃料の GOP 比 変動賃料 I の料率
		移行後	移行後
S-3	伊東ホテルニュー岡部	<u>8,819,256 円</u> (変更前 9,743,608 円)	<u>12.2%</u> (変更前 12.9%)
S-4	大江戸温泉物語あたま	<u>10,420,433 円</u> (変更前 11,856,581 円)	<u>15.9%</u> (変更前 15.4%)
S-8	大江戸温泉物語伊香保	<u>4,329,798 円</u> (変更前 4,810,885 円)	<u>18.5%</u> (変更前 19.3%)

(注) 変動賃料Ⅱについては変更ございません。2022年11月15日付公表の「新賃料体系に関する基本協定書締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 今後の見通し

新賃料体系への移行はターゲット GOP に達することが条件であるため、当面は賃料体系の変更は無いことが想定されます。よって、本覚書の締結に伴う本投資法人の 2023 年 11 月期及び 2024 年 5 月期の運用状況及び分配金の予想への影響はありません。

以上

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