

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)

資産運用会社における主要株主並びに親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ

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。）について、下記のとおり、主要株主並びに親会社及び特定関係法人の異動が生じることとなりましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 異動に至った経緯

本資産運用会社の主要株主並びに親会社及び特定関係法人である大江戸温泉物語株式会社は、本日、その保有する本資産運用会社の株式の全てをアパホールディングス株式会社に譲渡することに合意し（以下「本株式譲渡」といいます。）、本資産運用会社は本株式譲渡の承認を決議いたしました。本株式譲渡は、関係当局の承認及びその他の一般的な条件が充足されることを条件として、2023年12月19日付けで実行される予定です。

本株式譲渡の結果、大江戸温泉物語株式会社は本資産運用会社の主要株主並びに親会社及び特定関係法人に該当しないこととなり、本資産運用会社の間接的な親会社である大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社、株式会社 OOM インベストメンツ、LSREF VI ホット・スプリング・デジグネイティド・アクティビティ・カンパニーは本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しないこととなり、また、本投資法人の保有資産の一部の賃借人である株式会社レオマユニティーは本資産運用会社の特定関係法人に該当しないこととなる予定です。また、アパホールディングス株式会社は新たに本資産運用会社の主要株主、親会社及び特定関係法人に該当することとなる予定です。

なお、大江戸温泉物語株式会社の保有する本投資法人の発行済投資口9,246口（発行済投資口総口数の3.9%）についても、本株式譲渡と同時に、アパホールディングス株式会社に譲渡される予定です（以下「本投資口譲渡」といいます。）。

本投資法人の最大の経営課題は財務基盤の強化と外部成長であると本資産運用会社は認識しています。現在、本投資法人の現在のスポンサーである大江戸温泉物語グループ（注1）は、成長投資及び収益向上を最優先事項として取り組んでおり、コロナ禍の苦境もあり本投資法人の経営課題の解決をそれに優先させる事項として積極的に取り組むことが難しい状況です。

一方で、アパホールディングス株式会社及びその連結子会社（以下「アパグループ」と総称します。）は主要金融機関との良好なリレーションを構築しており、本投資法人に対する財務面の支援が期待できるとともに、アパグループが保有又は開示する物件に係る不動産情報の優先的提供及び優先交渉権の付与、ホテルオペレーター機能の提供等が期待できます。

本資産運用会社は、本投資法人のスポンサーを大江戸温泉物語グループからアパグループに変更することが上記課題の解決には得策であると考え、大江戸温泉物語グループに本資産運用

会社の全株式のアパグループへの譲渡を提案し、その結果大江戸温泉物語グループは大江戸温泉物語株式会社の保有する本資産運用会社の株式の全てをアパホールディングス株式会社に売却することが最適と判断するに至りました。

アパホールディングス株式会社を傘下に持つアパグループは、1971年に創業し、当初は注文建築から始まり、宅地造成、戸建分譲、マンション分譲へと事業を転換する一方で、1984年12月に第一号ホテルを開業し、ホテル事業に参入しました。現在は連結売上高のうちホテル事業の売上高が約9割を占め、直営ホテルの大部分はグループで所有し、2011年からはフランチャイズ展開や、自社サイト「アパ直」から予約ができてポイントを貯めることができるホテルネットワークの拡充を図り、ホテルチェーンとして全国最大の756ホテル115,124室（建築・設計中、海外、FC、アパ直参画ホテルを含む）（注2）を展開しております。アフターコロナにおけるニーズの変化やDX化の波を捉えながら、国内でNo.1ホテルチェーンとなるべく、2027年3月末までにアパホテルネットワークとして15万室展開を目指しております。また、資金調達については、グループの信用力を背景に主要金融機関との良好なリレーションを構築しております。

よって本投資法人のスポンサーにアパグループを迎え入れることによって、アパグループが保有又は開発する物件に係る不動産情報の優先的提供及び優先交渉権の付与、ブリッジ機能、ホテルオペレーター機能の提供、セიმボート出資等の積極的な支援の他、財務面でも取引金融機関拡大のサポート等が期待できます。本投資法人は、新スポンサーとなるアパグループのもと、確かな外部成長・内部成長・財務戦略を進めることで、投資主価値の向上に努めてまいります。詳細については、本日付「アパグループとのスポンサーサポート契約書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、物件取得や賃貸借等の本投資法人とアパグループとの間の取引については、本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定する利害関係人等との間の取引に該当することとなるため、拒否権を有する外部委員の出席を必須とするコンプライアンス委員会の承認等の同規程に定める利益相反防止のための枠組みの適用を受けることとなります。

本株式譲渡及び本投資口譲渡後も、本投資法人の保有資産の一部の賃借人として、また、一定のサポート提供者として、大江戸温泉物語グループとの関係は引続き継続します。これらに関連して、賃貸借契約に関する覚書の締結とサポート契約に関する覚書の締結をいたします。詳細については、本日付「停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関する覚書の締結に関するお知らせ」及び「大江戸温泉物語グループとの覚書（スポンサーサポート契約の変更）の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

（注1）「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社及び大江戸温泉物語株式会社並びにその連結子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する子会社をいい、本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注2）2023年11月末時点のホテル数及び室数です。

## 2. 異動する主要株主並びに親会社及び特定関係法人の概要

### (1) 新たに主要株主並びに親会社及び特定関係法人に該当する予定の会社

① 名称	アパホールディングス株式会社
② 所在地	東京都港区赤坂三丁目2番3号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 元谷 一志
④ 事業内容	持株会社
⑤ 資本金	90百万円（2023年11月末日現在）

⑥ 設立年月日	2015年12月21日
⑦ 純資産	232,357百万円(2023年11月末日現在)
⑧ 総資産	670,510百万円(2023年11月末日現在)
⑨ 大株主及び持株比率 (持株比率/議決権比率) (2023年11月10日現在)	元谷 外志雄 (29.04%/43.48%) 元谷 芙美子 (17.02%/43.48%) 元谷 一志 (26.97%/8.7%) 元谷 拓 (26.97%/4.35%)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本日現在、本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本日現在、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。 なお、当該会社は、本株式譲渡により、2023年12月19日に、本資産運用会社の株式の全てを取得し、本資産運用会社の主要株主、親会社及び特定関係法人に該当することとなる予定です。また、当該会社は、本株式譲渡と同時に、大江戸温泉物語株式会社の保有する本投資法人の発行済投資口9,246口(発行済投資口総口数の3.9%)を取得する予定です。
人的関係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。なお、当該会社は、2023年12月19日以降に、本資産運用会社の役員のうち、取締役1名及び監査役1名の出向元となる予定です。
取引関係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本日現在、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。なお、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2023年12月19日に、スポンサーサポート契約を締結し、同契約に基づき、スポンサーとしての役務を提供する予定です。
関連当事者への 該当状況	本日現在、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

(2) 主要株主並びに親会社及び特定関係法人に該当しなくなる予定の会社

① 名称	大江戸温泉物語株式会社	
② 所在地	東京都中央区銀座7丁目16番21号銀座木挽ビル5階	
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 橋本 啓太	
④ 事業内容	旅館、ホテルの管理	
⑤ 資本金	100百万円(2023年2月末日現在)	
⑥ 設立年月日	2014年9月26日	
⑦ 純資産	△5,009百万円(2023年2月末日現在)	
⑧ 総資産	27,398百万円(2023年2月末日現在)	
⑨ 大株主及び持株比率 (2023年2月28日現在)	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	100%
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本日現在、当該会社は、本投資法人の発行済投資口9,246口(発行済投資口総口数の3.9%)を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の総数の100%を保有しています。 なお、当該会社は、本日現在、本資産運用会社の主要株主並びに親会社及び特定関係法人に該当しますが、本株式譲渡により、2023年12月19日に、本資産運用会社の主要株主並びに親会社及び特定関係法人に該当しないこととなる予定です。また、当該会社は、本株式譲渡と同時に、その保有する本投資法人の発行済投資口9,246口(発行済投資口総口数の3.9%)を、アパホールディングス株式会社に譲渡する予定です。	

人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しており、同契約に基づき、スポンサーとしての役務を提供しております。なお、当該スポンサーサポート契約は、2023年12月19日に、サポート契約に変更される予定であり、当該会社は、同契約に基づきサポート会社としての役務を提供する予定です。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。

① 名称	大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社	
② 所在地	東京都中央区銀座7丁目16番21号銀座木挽ビル5階	
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 橋本 啓太	
④ 事業内容	旅館、ホテルの経営	
⑤ 資本金	100百万円（2023年2月末日現在）	
⑥ 設立年月日	2017年12月5日	
⑦ 純資産	14,952百万円（2023年2月末日現在）	
⑧ 総資産	68,889百万円（2023年2月末日現在）	
⑨ 大株主及び持株比率 (2023年12月12日現在)	株式会社00Mインベストメンツ	100%
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本日現在、本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、本日現在、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しますが、本株式譲渡により、2023年12月19日に、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しないこととなる予定です。	
人的関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本資産運用会社の役職員のうち、取締役1名が当該会社から出向しています。	
取引関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しており、同契約に基づき、スポンサーとしての役務を提供しております。	
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。	

① 名称	株式会社00Mインベストメンツ
② 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 松澤 和浩
④ 事業内容	投資業
⑤ 資本金	2,650百万円（2023年10月31日現在）
⑥ 設立年月日	2022年1月5日

⑦ 純資産	38,760 百万円 (2023 年 10 月 31 日現在)	
⑧ 総資産	78,257 百万円 (2023 年 10 月 31 日現在)	
⑨ 大株主及び持株比率 (2023 年 11 月 10 日現在)	LSREF VI ホット・スプリング・デジグネイティド・アクティビティ・カンパニー (LSREF VI Hot Spring Designated Activity Company)	100%
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本日現在、本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。当該会社は、本株式譲渡以前において、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しましたが、本株式譲渡により、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しないこととなります。	
人的関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	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、特筆すべき取引関係はありません。	
関連当事者への 該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。	

① 名称	LSREF VI ホット・スプリング・デジグネイティド・アクティビティ・カンパニー (LSREF VI Hot Spring Designated Activity Company)	
② 所在地	アイルランド、ダブリン、D02 YW24、リーソンクロース、フィッツウィリアムコート (Fitzwilliam Court, Leeson Close, Dublin, D02 YW24, Ireland)	
③ 代表者の役職・氏名	ディレクター (Director) ロス・ウッドコック (Ros Woodcock)	
④ 事業内容	持株会社	
⑤ 資本金	1 ユーロ (2022 年 1 月 11 日現在)	
⑥ 設立年月日	2022 年 1 月 11 日	
⑦ 純資産	非開示 (注 1)	
⑧ 総資産	非開示 (注 1)	
⑨ 大株主及び持株比率 (2023 年 11 月 10 日現在)	LS51 チャリタブル・トラスト (LS 51 Charitable Trust) (注 2)	100%
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本日現在、本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。当該会社は、本株式譲渡以前において、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しましたが、本株式譲渡により、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しないこととなります。	
人的関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	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、特筆すべき取引関係はありません。	

関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
-------------	---

(注1) 開示につき同意を得られていないため非開示としています。

(注2) Blackglen Corporate Governance Solutions Limited (Ireland)を管理人とする Charitable Trust (慈善信託) であり、LSREF VI ホット・スプリング・デジグネイティド・アクティビティ・カンパニー (LSREF VI Hot Spring Designated Activity Company) の親会社には該当しないとのことです。

① 名称	株式会社レオマユニティー	
② 所在地	香川県丸亀市綾歌町栗熊西 40 番地 1	
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 藤岡 勇	
④ 事業内容	ホテル、温浴施設、テーマパークの運営事業	
⑤ 資本金	50 百万円 (2023 年 10 月末日現在)	
⑥ 設立年月日	2003 年 10 月 1 日	
⑦ 純資産	△2,987, 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)	
⑧ 総資産	1,200 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)	
⑨ 大株主及び持株比率 (2023 年 11 月 10 日現在)	大江戸温泉物語株式会社	100%
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本日現在、本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。 なお、当該会社は、本日現在、本資産運用会社の特定関係法人に該当しますが、本株式譲渡により、2023 年 12 月 19 日に、本資産運用会社の特定関係法人に該当しないこととなる予定です。	
人的関係	本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	本日現在、本投資法人との間で、賃貸借契約を締結しており、同契約に基づき、保有資産の一部を賃借しています。	
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。	

### 3. 異動予定年月日

- (1) 主要株主、親会社及び特定関係法人の異動が生じる日 異動予定年月日 2023 年 12 月 19 日
- (2) 内閣総理大臣への届出日 2023 年 12 月 19 日 (予定)

### 4. 当該主要株主並びに親会社及び特定関係法人の所有株式数 (議決権の数) 及び総株主の議決権の数に対する割合

#### アパホールディングス株式会社

属性	所有株式 (議決権) の数 (総株主の議決権の数に対する割合)	大株主順位
----	------------------------------------	-------

		直接保有分	合算対象分	計	
異動前	該当なし	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	-
異動後	親会社 (特定関係法人)	200 個 (100.0%)	0 個 (0.0%)	200 個 (100.0%)	第 1 位

大江戸温泉物語株式会社

	属性	所有株式（議決権）の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
		直接保有分	合算対象分	計	
異動前	親会社 (特定関係法人)	200 個 (100.0%)	0 個 (0.0%)	200 個 (100.0%)	第 1 位
異動後	該当なし	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	-

大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社

	属性	所有株式（議決権）の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
		直接保有分	合算対象分	計	
異動前	親会社 (特定関係法人)	0 個 (0.0%)	200 個 (100.0%)	200 個 (100.0%)	1 位
異動後	該当なし	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	-

株式会社 OOM インベストメンツ

	属性	所有株式（議決権）の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
		直接保有分	合算対象分	計	
異動前	親会社 (特定関係法人)	0 個 (0.0%)	200 個 (100.0%)	200 個 (100.0%)	1 位
異動後	該当なし	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	-

LSREF VI ホット・スプリング・デジグネイティド・アクティビティ・カンパニー

	属性	所有株式（議決権）の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
		直接保有分	合算対象分	計	
異動前	親会社 (特定関係法人)	0 個 (0.0%)	200 個 (100.0%)	200 個 (100.0%)	1 位
異動後	該当なし	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	-

株式会社レオマユニティー

	属性	所有株式（議決権）の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
		直接保有分	合算対象分	計	
異動前	特定関係法人	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	—
異動後	該当なし	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	0 個 (0.0%)	—

## 5. 今後の見通し

- (1) 本投資法人の資産運用委託契約の変更内容  
本日現在、変更の予定はありません
- (2) 本資産運用会社の機構の変更内容  
本日現在、変更の予定はありません
- (3) 投資運用の意思決定機構の変更内容  
本日現在、変更の予定はありません
- (4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容  
本日現在、変更の予定はありません
- (5) 投資方針の変更内容  
本日現在、変更の予定はありません

- (6) スポンサー等との契約の変更内容

本投資法人及び本資産運用会社は、2023年12月19日に、①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との間で、賃貸借契約について中途解約禁止期間の延長等を目的とする覚書を締結するとともに、②大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社との間で、既存のスポンサーサポート契約をサポート契約に変更することを目的とする覚書を締結する予定です。詳細については本日付「停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関する覚書の締結に関するお知らせ」及び「大江戸温泉物語グループとの覚書（スポンサーサポート契約の変更）の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

アパグループが保有又は開発する物件に係る不動産情報の優先的提供及び優先交渉権の付与、ブリッジ機能、ホテルオペレーター機能の提供、セიმポート出資等の積極的な支援の他、財務面でも取引金融機関拡大のサポート等を受けることを目的として、本投資法人、本資産運用会社及びアパホールディングス株式会社との間で2023年12月19日付でスポンサーサポート契約を締結する予定です。詳細については本日付「アパグループとのスポンサーサポート契約書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

- (7) 本投資法人の上場の継続の見込み

上場を継続する予定です。

- (8) 本資産運用会社等の商号の変更

本株式譲渡に伴い、2023年12月19日付で本資産運用会社の商号を「大江戸温泉」を含まないものに変更することを予定しています。

また、本投資法人の商号についても「大江戸温泉」を含まないものに将来変更する予定です。

- (9) 今後の方針等

本株式譲渡後に取締役及び監査役の変更等を見込んでおりますので、本資産運用会社における本投資法人の資産の運用に係る業務の運営体制の詳細については、本株式譲渡後に東京証券取引所に提出することを予定している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でお知らせいたします。

## 6. その他

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

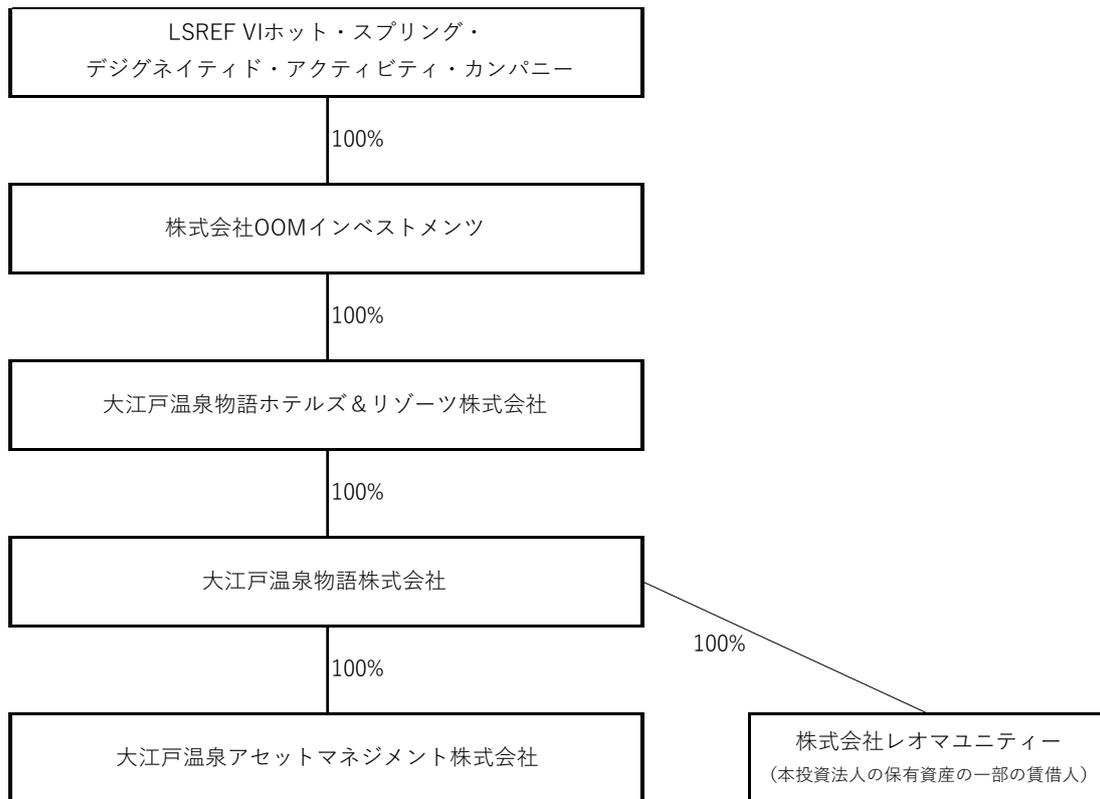
れば、速やかにお知らせいたします。なお、本件に関しては、金融商品取引法その他の関連法令に従い、必要な届出等の手続を行います。

以上

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

<ご参考：本資産運用会社の主要株主並びに親会社及び特定関係法人に関する資本関係図>

本株式譲渡実行前



本株式譲渡実行後

