

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)

2023年11月期及び2024年5月期の運用状況の予想
 及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2023年7月20日付で公表した2023年11月期（第15期:2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（第16期:2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想を下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 2023年11月期（第15期:2023年6月1日～2023年11月30日）の運用状況の予想
 及び分配予想の修正

	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 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分 配金を含む)
前回発表予想(A)	1,147	481	326	325	1,383	13	1,396
今回発表予想(B)	1,197	509	334	333	1,418	13	1,431
増減額(B-A)	49	27	8	8	35	-	35
増減率	4.3%	5.8%	2.5%	2.5%	2.5%	-	2.5%

2. 2024年5月期（第16期:2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況の予想
 及び分配予想の修正

	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 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分 配金を含む)
前回発表予想(A)	1,147	471	309	308	1,310	13	1,323
今回発表予想(B)	1,294	563	351	350	1,489	13	1,502
増減額(B-A)	146	92	42	42	179	-	179
増減率	12.8%	19.5%	13.7%	13.8%	13.7%	-	13.5%

(参考) 2023年11月期: 予想期末発行済投資口数 235,347口、1口当たり予想当期純利益 1,417円
 2024年5月期: 予想期末発行済投資口数 235,347口、1口当たり予想当期純利益 1,489円

- (注1) 上記の予想については、別紙「2023年11月期及び2024年5月期の運用状況の見通しの前提条件」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2) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 修正の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに新たな資産の運用開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」により、2023年7月20日付「2023年5月期 決算短信 (REIT)」で公表した2023年11月期及び2024年5月期の予想の前提に変更が生じる見込みとなったことから、2023年11月期及び2024年5月期の予想を修正し、お知らせするものです。

以 上

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

【別紙】

2023年11月期及び2024年5月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年11月期（第15期）（2023年6月1日～2023年11月30日）（183日） 2024年5月期（第16期）（2023年12月1日～2024年5月31日）（183日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している不動産（合計11物件）に加え、以下の不動産信託受益権の取得を反映した15物件を前提としています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">取得資産</th> <th style="width: 50%;">引渡日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エルプレイス宮崎台</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">2023年9月28日</td> </tr> <tr> <td>JMRレジデンス新大阪</td> </tr> <tr> <td>K.緑地</td> </tr> <tr> <td>フィール白山公園・新潟白山公園ビル</td> </tr> </tbody> </table> 2024年5月期末までの間に上記以外の変動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています 実際には、上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。 	取得資産	引渡日	エルプレイス宮崎台	2023年9月28日	JMRレジデンス新大阪	K.緑地	フィール白山公園・新潟白山公園ビル																	
取得資産	引渡日																								
エルプレイス宮崎台	2023年9月28日																								
JMRレジデンス新大阪																									
K.緑地																									
フィール白山公園・新潟白山公園ビル																									
営業収益	<p><温泉・温浴関連施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日付で効力を有する賃貸借契約を前提とし、今後予定されている賃料改定等を踏まえた上で、それぞれ市場動向等も勘案し算出しています。またテナント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。 本投資法人の保有資産のうち以下の施設に係る賃貸借契約においては、記載の日付で新賃料体系への移行に係る変更契約が締結されていますが、2023年11月期（第15期）及び2024年5月期（第16期）において、新賃料体系への移行が未了であることを前提としています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">保有資産</th> <th style="width: 50%;">新賃料体系への移行にかかる変更契約の締結日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td style="text-align: center;">2022年12月1日</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td style="text-align: center;">2023年8月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td style="text-align: center;">2022年12月1日</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">2023年7月31日</td> </tr> </tbody> </table> 賃料については、以下の前提で算定しています。 <p>[大江戸温泉物語 レオマリゾート]</p> 固定賃料：月額52,456,896円 変動賃料：下記算出方法により算出される金額とします。 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58.7%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。 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土地賃料を月額83,700円受領していますが、1年ごとに改定され、以下の通り算出します。 変更後の賃料の額 = $((A \times 12 - B) + B') \div 12$ 	保有資産	新賃料体系への移行にかかる変更契約の締結日	大江戸温泉物語 レオマリゾート	2023年8月31日	大江戸温泉物語 伊勢志摩	2022年12月1日	伊東ホテルニュー岡部	2023年8月31日	大江戸温泉物語 あたみ	2023年8月31日	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2023年7月31日	大江戸温泉物語 あわら	2023年7月31日	大江戸温泉物語 伊香保	2023年8月31日	大江戸温泉物語 君津の森	2023年7月31日	大江戸温泉物語 幸雲閣	2023年7月31日	鬼怒川観光ホテル	2022年12月1日	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	2023年7月31日
保有資産	新賃料体系への移行にかかる変更契約の締結日																								
大江戸温泉物語 レオマリゾート	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 伊勢志摩	2022年12月1日																								
伊東ホテルニュー岡部	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 あたみ	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	2023年7月31日																								
大江戸温泉物語 あわら	2023年7月31日																								
大江戸温泉物語 伊香保	2023年8月31日																								
大江戸温泉物語 君津の森	2023年7月31日																								
大江戸温泉物語 幸雲閣	2023年7月31日																								
鬼怒川観光ホテル	2022年12月1日																								
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	2023年7月31日																								

A：当該時点における賃料の額

B：直前の基準年度（毎年12月1日からの1年間をいいます。以下同じです。）の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課、及び、地代（当該時点の年額支払賃料）の合計額

B'：当該基準年度の開始日の直前の10月末日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課、及び、地代（当該時点の年額支払賃料）の合計額

[大江戸温泉物語 伊勢志摩]

固定賃料：月額18,009,399円（ただし、2024年3月においては、バリューアップ工事の実施及び当該工事に伴う当該物件のホテル営業の全面的な休止に伴い、一時的に固定賃料を減額する予定です。）

変動賃料：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。

[伊東ホテルニュー岡部]

固定賃料：月額12,296,799円

変動賃料：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。

[大江戸温泉物語 あたみ]

固定賃料：月額15,619,380円 変動賃料：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。

[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

変動賃料：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。

[大江戸温泉物語 あわら]

固定賃料：月額10,963,033円 変動賃料：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。

[大江戸温泉物語 伊香保]

固定賃料：月額6,126,558円 変動賃料：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。

[大江戸温泉物語 君津の森]

固定賃料：月額4,098,412円 変動賃料：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。

[大江戸温泉物語 幸雲閣]

固定賃料：月額7,017,209円 変動賃料：以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1）

② 修正後 GOP の 45.3%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[鬼怒川観光ホテル]

固定賃料：月額 29,069,741 円（ただし、2024年3月においては、バリューアップ工事の実施及び当該工事に伴う当該物件のホテル営業の全面的な休止に伴い、一時的に固定賃料を減額する予定です。）

変動賃料：以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後 GOP×2.4%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後 GOP の 56.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

[大江戸温泉物語 東山グランドホテル]

固定賃料：月額 8,631,767 円 変動賃料：以下の通り算定します。

- ① 直近1年間における修正後 GOP×4.5%（年額。月額はその12分の1）
- ② 修正後 GOP の 45.0%が1年分の固定賃料を上回る場合に限り発生します。

2023年11月期（第15期）

（百万円）

物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注7)
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)			
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	—	31	0 (注6)	346
大江戸温泉物語 伊勢志摩	108	5	3	—	117
伊東ホテルニュー岡部	73	—	8	—	82
大江戸温泉物語 あたみ	93	5	3	—	102
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	—	61
大江戸温泉物語 あわら	65	—	8	—	74
大江戸温泉物語 伊香保	36	—	3	—	40
大江戸温泉物語 君津の森	24	—	5	—	29
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46
鬼怒川観光ホテル	174	—	7	—	182
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	—	10	0 (注6)	62
合計 (注7)	1,040	16	89	0	1,147

2024年5月期（第16期）

（百万円）

物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注7)
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)			
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	8	32	0 (注6)	356
大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	7	3	—	106

伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	—	92
大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	104
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	5	1	—	62
大江戸温泉物語 あわら	65	—	8	—	74
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	—	45
大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	—	32
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	4	4	—	51
鬼怒川観光ホテル	148	—	7	—	156
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	68
合計 (注7)	1,001	56	91	0	1,150

(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本物件に関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。

(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。

(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。

(注4)「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。

(注6) 定期借地契約に基づく土地賃料を記載しています。

(注7) 各物件の各賃料は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の賃料の合計、固定賃料の合計、変動賃料の合計及び第二賃料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。

<アコモデーション施設(不動産信託受益権)>

以下の、営業収益を見込んでおります。

(百万円)

物件名称	2023年11月期(第15期)(注)	2024年5月期(第16期)(注)
エルプレイス宮崎台	9	26
JMRレジデンス新大阪	13	37
K.緑地	9	26
フィール白山公園・新 潟白山公園ビル	18	54

(注) 実際には、見込んでいる金額から変動が生ずる可能性があります。

営業費用

- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。
- 公租公課については、2023年11月期に77百万円、2024年5月期に81百万円を費用として計上しています。

	<ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費について、本投資法人の負担は、アコモデーション施設のみを見込んでおります。 減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており 2023 年 11 月期に 420 百万円、2024 年 5 月期に 430 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として 2023 年 11 月期に 176 百万円、2024 年 5 月期に 212 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の借入金残高は 9,561 百万円となっています。 2023 年 9 月 28 日に長期借入金 3,400 百万円を実行することを前提としています。 2023 年 11 月期に別途約定(10 月 31 日:73 百万円)により返済することを前提としています。 2024 年 5 月期においては、2024 年 2 月 29 日に短期借入金 5,144 百万円、2024 年 5 月 31 日に長期借入金 4,240 百万円の期限が到来しますが、ほぼ同額の借換えを行うことを前提としています。 2024 年 5 月期に、別途約定(1 月 31 日:73 百万円、4 月 30 日:73 百万円)により返済することを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における発行済投資口数の総口数 235,347 口を前提としており、2024 年 5 月 31 日までに新投資口の追加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。 1 口当たり分配金は、予想期末発行済投資口の総口数 235,347 口により算出しています。
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"> 1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 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資本的支出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まない)は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額を 3,059,511 円の計上を見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従いますが、2023 年 11 月期に 1 口当たり 13 円、2024 年 5 月期に 1 口当たり 13 円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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。 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。