

大江戸温泉施設 ポートフォリオ

2024年11月期

- ・ポートフォリオ全体の客室稼働率、ADR、RevPARはいずれも前年同期を上回る結果
- ・伊勢志摩、鬼怒川、あたまでバリューアップ（VU、大江戸温泉物語「プレミアム」ヘラックアップする施設改修）工事完了、リニューアルオープン済

今後の施策

- ・伊東・伊香保：2025年にバリューアップ工事を計画
- ・バリューアップ工事対象5物件（テナントの2024年2月期との比較で概ね **10%** 程度のRevPAR上昇を見込む）を中心とした変動賃料増加

	2023年11月期 15期 実績	2024年5月期 16期 実績	2024年11月期 17期 実績	前年同期比 15期比	前期比 16期比	2025年5月期 第18期 予想	17期比	2025年11月期 第19期 予想	18期比
客室稼働率	80.1%	72.3%	83.2%	3.1% pt	10.9% pt	75.1%	-8.1% pt	80.1%	5.0% pt
ADR	34,301 円	34,622 円	35,140 円	839 円 (2.4%)	518 円 (1.5%)	34,789 円	-351 円 (▲1.0%)	36,773 円	1,984 円 (5.7%)
RevPAR	27,475 円	25,031 円	29,236 円	1,761 円 (6.4%)	4,205 円 (16.8%)	26,126 円	-3,110 円 (▲10.6%)	29,455 円	3,329 円 (12.7%)

アパホテル

H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉

	2024年11月までの 直近12カ月実績	2025年5月期 第18期 予想	2025年11月期 第19期 予想
客室稼働率	98.3%	98.3%	98.3%
ADR	10,763 円	10,763 円	10,763 円
RevPAR	10,582 円	10,582 円	10,582 円

H-2 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉

	2024年11月までの 直近12カ月実績	2025年5月期 第18期 予想	2025年11月期 第19期 予想
客室稼働率	89.2%	89.2%	89.2%
ADR	8,682 円	8,682 円	8,682 円
RevPAR	7,745 円	7,745 円	7,745 円

運用状況 変動賃料の実績と見通し

■ 2024年11月期 実績 38百万円 (前期比▲14百万円)

主な差異要因(前期比) : レオマ・土肥・君津で、計算期間における実績が変動賃料発生基準未達

■ 2025年5月期 予想 71百万円 (前期比+33百万円)

主な差異要因(前期比) : 直近実績に基づき、伊香保は変動賃料発生基準未達となるが、あわらで好調な業績を背景に新賃料体系へ移行したことにより変動賃料割合増加、レオマ・鬼怒川・浅草橋・大国町で変動賃料発生、伊勢志摩・あたみで変動賃料増加を予想

■ 2025年11月期 予想 89百万円 (前期比+18百万円)

主な差異要因(前期比) : 土肥・伊香保で変動賃料発生、伊勢志摩・伊東・あたみ・鬼怒川・東山で変動賃料増加を予想

(千円)

	2023年11月期 第15期 実績	2024年5月期 第16期 実績	2024年11月期 第17期 実績	2025年5月期 第18期 今回予想	2025年11月期 第19期 今回予想	VU工事対象 ・工事時期	VU工事がフル 寄与する決算期	主な変動要因
大江戸温泉施設								
S-1 レオマリゾート	-	6,933	-	6,439	6,439	-	-	17期:夏の天候不順により入場者数・売上高減
S-2 伊勢志摩	5,925	7,691	7,869	8,592	9,650	2024年済	2025年11期~	18期以降:VU工事の収益寄与
S-3 伊東	-	8,734	8,804	7,543	9,718	2025年予定	2026年11期~	18期:前期発生した台風・南海トラフ地震報道の影響
S-4 あたみ	5,312	6,273	7,143	7,646	9,077	2024年済	2025年11期~	18期以降:VU工事の収益寄与
S-5 土肥	5,422	6,355	-	-	6,529	-	-	18期:前期発生した台風・南海トラフ地震報道の影響
S-6 あわら	-	3,806	5,037	24,927	24,927	-	-	18期以降:新賃料体系へ移行(変動賃料割合が増加)
S-8 伊香保	-	4,447	4,016	-	4,518	2025年予定	2026年11期~	18期:変動賃料発生基準未達
S-9 君津の森	-	2,384	-	-	-	-	-	-
S-11 幸雲閣	-	-	-	-	-	-	-	-
S-12 鬼怒川	-	-	-	8,158	10,283	2024年済	2025年11期~	18期以降:VU工事の収益寄与
S-14 東山	-	5,665	5,414	6,384	7,150	-	-	17期:設備修繕による一時休館のため営業日数減少
大江戸温泉施設 計	16,660	52,291	38,286	69,691	88,295			
アパホテル								
H-1 浅草橋駅前	-	-	-	646	646	-	-	18期:実績に基づく見込額
H-2 大国町駅前	-	-	-	998	998	-	-	18期:実績に基づく見込額
アパホテル 計				1,645	1,645			
変動賃料 合計	16,660	52,291	38,286	71,336	89,940			
前期比			▲14,005	33,050	18,604			

※変動賃料の予想値は、テナントから入手した実績及び事業計画に基づいて資産運用会社が独自に算出した値であり、その実現を保証するものではありません。

運用状況 アコモデーション施設

2024年11月期

- ポートフォリオ稼働率は 97.5%（前期比+0.9%pt）
- ポートフォリオ賃料単価は、フィール白山公園の影響により前期比▲0.5%となったが、残る3物件については安定的に推移

今後の施策

- 引き続き安定的な運用を図る
- 賃料ギャップ（現況賃料と市場賃料との差）がある物件についてはテナント入替のタイミングでの賃料増額を追求

稼働率	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	11月期 第15期 実績	5月期 第16期 実績	11月期 第17期 実績	5月期 第18期 予想	11月期 第19期 予想
A-1 エルプレイス宮崎台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-2 JMRレジデンス新大阪	97.9%	99.5%	98.4%	97.1%	97.1%
A-3 K.緑地	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	95.1%
A-4 フィール白山公園・新潟白山公園ビル	89.2%	91.5%	94.6%	95.8%	97.5%
A-5 INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	-	-	-	97.0%	97.0%
A-6 アーバンフラッツ新川崎	-	-	-	100.0%	100.0%
A-7 押上パークスクエア	-	-	-	97.5%	97.5%
A-8 U residence喜多見	-	-	-	95.0%	95.0%
A-9 U residence武蔵小金井	-	-	-	95.0%	95.0%
A-10 T's eco川崎	-	-	-	97.4%	97.4%
合計	95.3%	96.6%	97.5%	97.5%	97.5%
うち 既存 4物件	95.3%	96.6%	97.5%	97.3%	97.4%
うち 新規取得 6物件	-	-	-	97.6%	97.6%

賃料単価（円/坪）					
	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	11月期	5月期	11月期	5月期	11月期
A-1 エルプレイス宮崎台	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340
A-2 JMRレジデンス新大阪	7,179	7,195	7,218	7,252	7,252
A-3 K.緑地	7,164	7,164	7,164	7,485	8,163
A-4 フィール白山公園・新潟白山公園ビル	6,414	6,386	6,307	6,326	6,328
A-5 INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	-	-	-	6,010	6,010
A-6 アーバンフラッツ新川崎	-	-	-	4,690	4,690
A-7 押上パークスクエア	-	-	-	9,728	9,728
A-8 U residence喜多見	-	-	-	8,681	8,681
A-9 U residence武蔵小金井	-	-	-	8,014	8,014
A-10 T's eco川崎	-	-	-	10,529	10,529
合計	6,924	6,914	6,883	7,124	7,169
うち 既存 4物件	6,924	6,914	6,883	6,950	7,058
うち 新規取得 6物件	-	-	-	7,251	7,251

住宅部分の賃料ギャップ

- 約8%の賃料ギャップ
- 今回業績予想には織り込んでいない

現況賃料

- ・2024年12月末時点レントロールの賃料単価
- ・1棟賃貸中の宮崎台、緑地、新川崎は、現行の契約面積ベースから専有面積ベースに補正して算出

市場賃料

- ・既存4物件：2024年11月期末時点の鑑定評価書に記載の新規賃料
- ・新規6物件：2024年10月1日時点の鑑定評価書に記載の新規賃料

	現況賃料	市場賃料	賃料ギャップ
	9,712	11,500	18.4%
	7,215	7,169	-0.6%
	7,164	8,200	14.5%
	6,036	6,400	6.0%
	6,015	6,000	-0.2%
	4,947	6,300	27.4%
	10,161	11,200	10.2%
	8,680	8,669	-0.1%
	8,014	7,841	-2.2%
	10,632	11,800	11.0%
合計	7,255	7,864	8.4%

※K.緑地については、建物を一括で賃借し個別転借人への転賃を行っている賃借人との建物賃貸借契約を2025年3月末に解除予定のため、第15期から第19期までの賃料単価を、当該建物賃貸借契約に基づく現行の契約面積ベースから、専有面積ベースに変更して算出。