

# ホテル等（1） 主要指標

## 2025年11月期

### ◆ 大江戸温泉施設

- RevPAR：31,836円（前年同期比+8.9%）

### ◆ ビジネス・シティホテル

- RevPAR：9,551円（前年同期比+14.3%）

## 今後の方針と施策

### ◆ 大江戸温泉施設

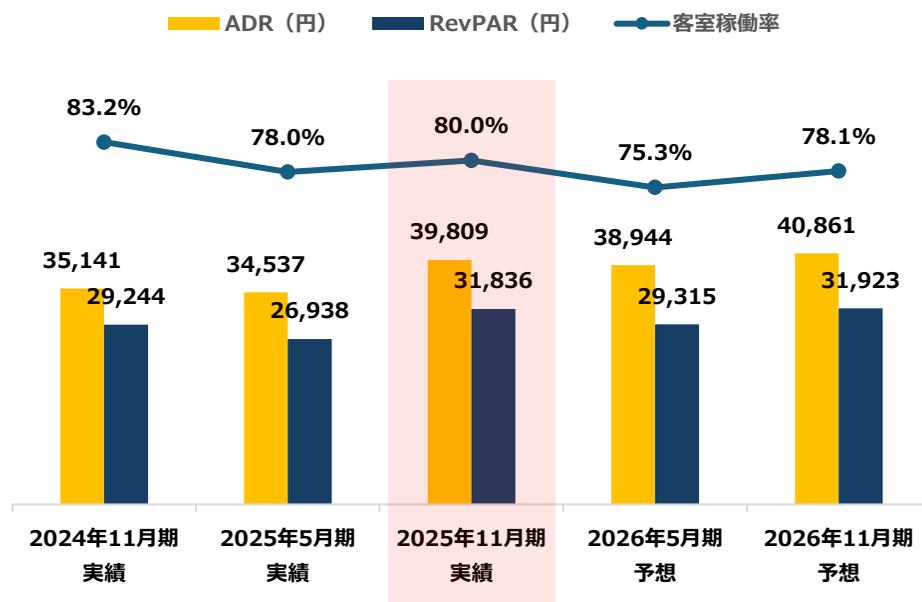
- 主にバリューアップ工事済物件の変動賃料増加を見込む

### ◆ ビジネス・シティホテル

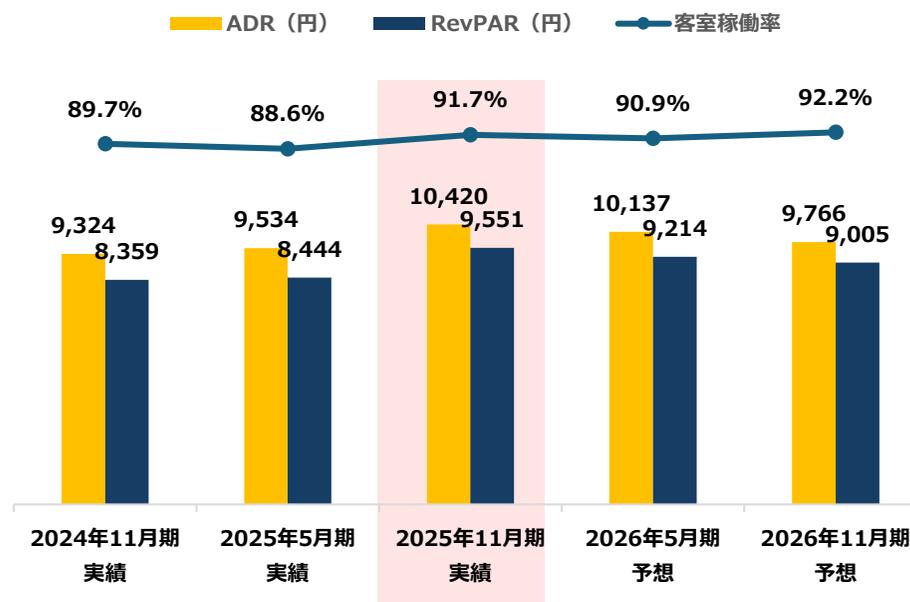
- 既存ホテルの変動賃料増加、新規取得ホテルの変動賃料発生を見込む

## 主要指標

### 大江戸温泉施設



### ビジネス・シティホテル



※主要指標の集計対象：大江戸温泉施設は、各期末時点で保有する物件。ビジネスシティホテルは、2026年1月21日時点で保有するアパホテル6物件について、本投資法人による取得以前の期間についても表示しています（テナントから開示の承諾が得られていないホテルビスタ厚木は含みません）。

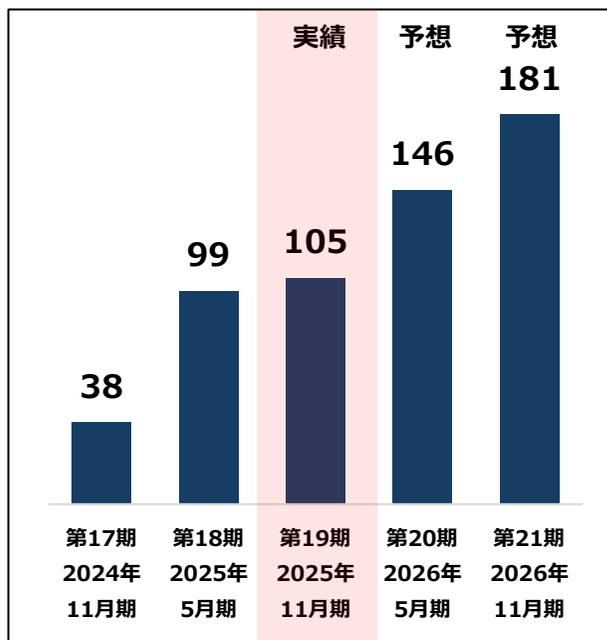
※予想値はテナントから入手した事業計画に基づいており、その実現を保証するものではありません。

# ホテル等 (2) 変動賃料

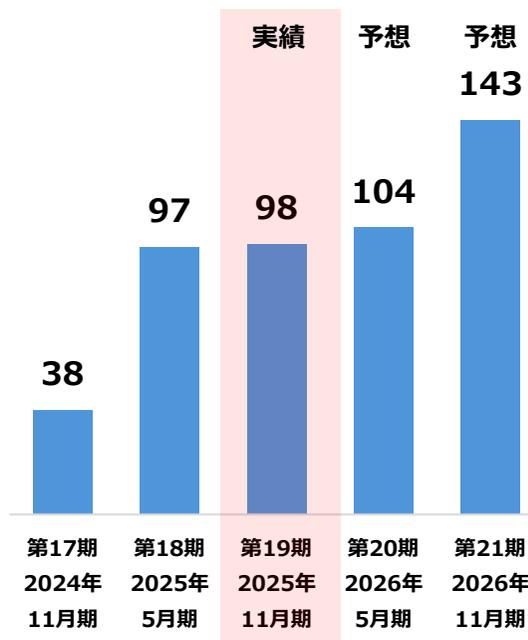
2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期
<b>実績 105 百万円</b> <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> <li>大江戸：あわらで北陸新幹線延伸・復興支援の影響の剥落などにより前期比減も、レオマとバリューアップ工事済物件で増加。</li> <li>ビジネス・シティホテル：既存アパホテル（浅草橋・大国町）で好調なKPIを背景に増加</li> </ul>	<b>業績予想の前提 146 百万円</b> <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> <li>大江戸：レオマとバリューアップ工事済物件で増加、土肥で変動賃料発生</li> <li>ビジネス・シティホテル：既存ホテルで増加、新規取得ホテルで新規に変動賃料発生</li> </ul>	<b>業績予想の前提 181 百万円</b> <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> <li>大江戸：あたみで好調なKPIを背景に新賃料体系へ移行見通し</li> <li>ビジネス・シティホテル：引き続き安定的な変動賃料を見込む</li> </ul>

## 変動賃料の推移

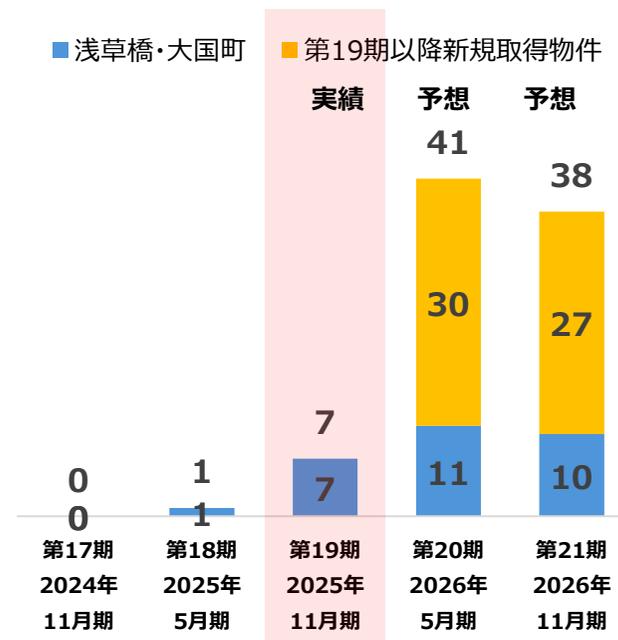
変動賃料 合計



(うち、大江戸温泉施設)



(うち、ビジネス・シティホテル)



※\*P：バリューアップ工事が完了しリニューアルオープン済の「大江戸温泉物語Premium」であることを意味します。

※\*W：土肥は2026年3月1日に「大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆」としてリニューアルオープン予定。

※変動賃料の予想値は、テナントから入手した実績（2025年12月分まで）及びテナントが入手した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。

# ホテル等 (3) バリューアップ工事済みの大江戸温泉施設

大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩



大江戸温泉物語 Premium あたみ



大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川



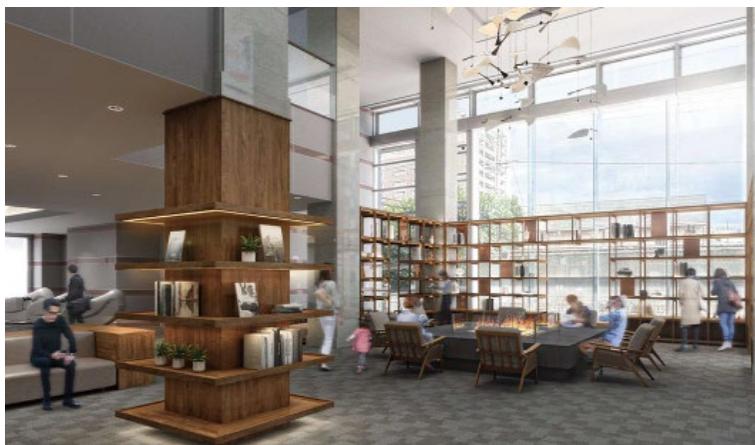
大江戸温泉物語 Premium 伊香保

(2025年7月7日リニューアルオープン)



大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部

(2025年7月11日リニューアルオープン)



# 賃貸住宅等 運用状況・賃料増額へ向けた取組み

## 2025年11月期

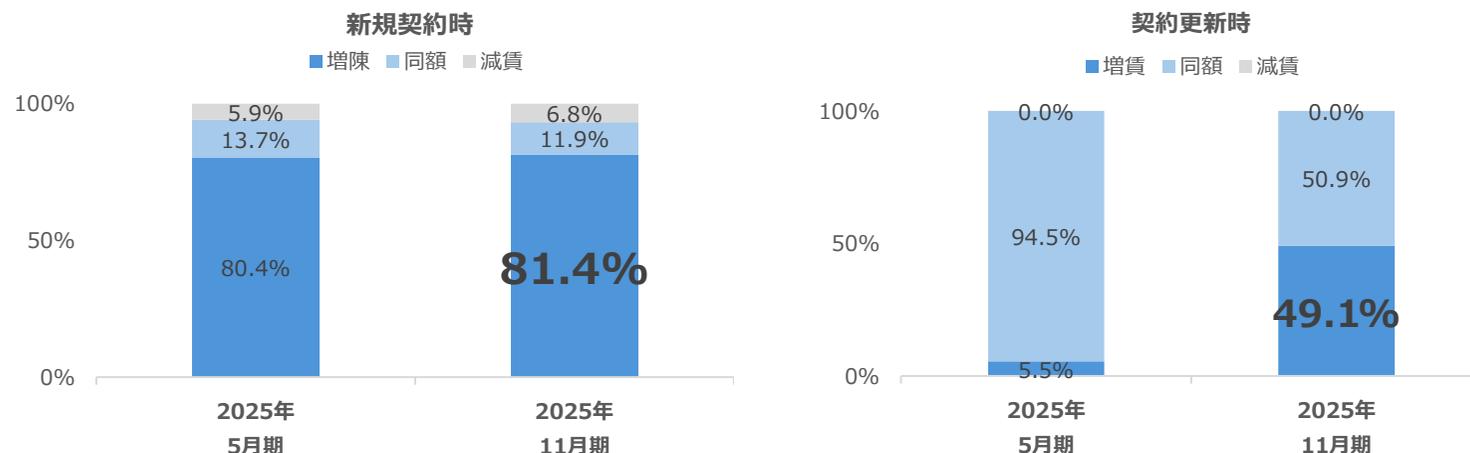
- ◆ 稼働率は96.3%と高い水準を維持。賃料単価は7,200円 (+1.7%) に上昇
- ◆ 賃料改定の状況：新規契約時は81.4%、契約更新時は49.1%のテナントで賃料増額（件数ベース）

## 今後の方針と施策

- ◆ 引き続き安定的な運用を図る
- ◆ 市場賃料の上昇を背景に、引き続き新規契約時・契約更新時の賃料増額を図る

	稼働率 (%)				賃料単価 (円/坪)			
	2025年 5月期実績	2025年 11月期実績	2026年 5月期予想	2026年 11月期予想	2025年 5月期実績	2025年 11月期実績	2026年 5月期予想	2026年 11月期予想
2025年11月期末保有物件（期中取得した幕張を除く10物件）	97.8	96.3	97.5	97.5	7,082	7,200	7,214	7,237
幕張 + 2025年12月新規取得4物件（5物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	5,796	5,830
2026年1月21日時点で保有する物件（15物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	6,531	6,558

## 賃料改定の内訳（件数ベース、旧賃貸借契約対比）



## 賃料変動率（2025年11月期）

新規契約時 +4.5%  
更新契約時 +2.0%

## 賃料ギャップ<sup>o</sup>

+8.2%  
(2026年1月21日時点保有物件)

※賃料変動率（新規契約時）：2025年11月期中に入れ替えがあった全貸室の新賃料合計額と旧賃料合計額の変動率  
 ※賃料変動率（契約更新時）：2025年11月期中に契約更新された全貸室の新賃料合計額と旧賃料合計額の変動率  
 ※賃料ギャップ：現況賃料（2025年11月末レントロール記載の賃料単価）と市場賃料（資産運用会社が査定した新規契約賃料）の差