

運用状況 余暇活用型施設（１） 主要指標

2025年5月期

◆ 大江戸温泉施設

- ・RevPAR 前年同期（2024年5月期）比 +7.7%
- ・7月に伊東・伊香保のバリューアップ工事が完了、「大江戸温泉物語 Premium」としてリニューアルオープン

◆ アパホテル：

- ・RevPAR 前年同期（2024年5月期）比 浅草橋+20.0% 大国町+27.7%

今後の方針と施策

◆ 大江戸温泉施設

- ・バリューアップ工事済み5物件（伊勢志摩、あたみ、鬼怒川、伊東、伊香保）からの変動賃料増加を図る

◆ アパホテル

- ・変動賃料の増加を図る

	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 実績			2025年11月期 第19期 予想		2026年5月期 第20期 予想	
				前年同期比	前期比		前期比	(12月～5月)	前期比
大江戸温泉施設 全11物件									
客室稼働率	72.3%	83.2%	78.0%	+5.7%pt	▲5.2%pt	83.1%	+5.1%pt	78.6%	▲4.5%pt
ADR	34,622 円	35,141 円	34,537 円	▲0.2%	▲1.7%	37,114 円	+7.5%	36,460 円	▲1.8%
RevPAR	25,020 円	29,244 円	26,938 円	+7.7%	▲7.9%	30,842 円	+14.5%	28,658 円	▲7.1%
H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉									
客室稼働率	97.3%	99.3%	99.7%	+2.4%pt	+0.4%pt	99.7%	+0.0%pt	99.7%	+0.0%pt
ADR	10,866 円	10,665 円	12,722 円	+17.1%	+19.3%	12,722 円	+0.0%	12,722 円	+0.0%
RevPAR	10,573 円	10,589 円	12,688 円	+20.0%	+19.8%	12,688 円	+0.0%	12,688 円	+0.0%
H-2 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉									
客室稼働率	89.3%	89.1%	91.0%	+1.7%pt	+1.9%pt	91.0%	+0.0%pt	91.0%	+0.0%pt
ADR	8,289 円	8,983 円	10,392 円	+25.4%	+15.7%	10,392 円	+0.0%	10,392 円	+0.0%
RevPAR	7,406 円	8,064 円	9,458 円	+27.7%	+17.3%	9,458 円	+0.0%	9,458 円	+0.0%

運用状況 余暇活用型施設（2） 変動賃料

2025年5月期（第18期）	2025年11月期（第19期）	2026年5月期（第20期）
実績 99百万円 主要な前期比変動要因 ・レオマ：「ホテルレオマの森」の業績好調により変動賃料発生 ・伊勢志摩・あたみ・鬼怒川：バリューアップ工事が収益寄与 ・あわら：新賃料体系に移行し変動賃料割合が上昇 ・アパホテル：変動賃料発生	業績予想の前提 77百万円 主要な前期比変動要因 ・レオマ：保守的に変動賃料の発生を見込まない ・バリューアップ工事済み5物件：バリューアップ工事の収益寄与を見込む ・アパホテル：直近までの実績に基づき増加を見込む	業績予想の前提 87百万円 主要な前期比変動要因 ・レオマ：保守的に変動賃料の発生を見込まない ・バリューアップ工事済み5物件：バリューアップ工事の収益寄与を見込む ・アパホテル：直近までの実績に基づき増加を見込む

（単位：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 実績 2025/1/22予想	2025年11月期 第19期 予想	2026年5月期 第20期 予想	VUが通期収益 寄与する決算期	主要な変動要因・業績予想の前提
大江戸温泉施設								
S-1 レオマリゾート	-	6,933	-	21,102	6,439	-	-	19期・20期は保守的に変動賃料の発生を見込まない
S-2 伊勢志摩 (Premium)	5,925	7,691	7,869	8,323	8,592	8,787	9,807	2025年11期～バリューアップ工事の収益寄与
S-3 伊東 (Premium)	-	8,734	8,804	8,259	7,543	9,756	12,986	2026年11期～バリューアップ工事の収益寄与
S-4 あたみ (Premium)	5,312	6,273	7,143	8,541	7,646	9,796	9,518	2025年11期～バリューアップ工事の収益寄与
S-5 土肥	5,422	6,355	-	-	-	-	-	19期・20期は変動賃料の発生を見込まない
S-6 あわら	-	3,806	5,037	34,176	24,927	28,509	32,627	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 (Premium)	-	4,447	4,016	4,087	-	4,640	5,006	2026年11期～バリューアップ工事の収益寄与
S-9 君津の森	-	2,384	-	-	-	-	-	2025年8月譲渡予定
S-11 幸雲閣	-	-	-	-	-	-	-	2025年8月譲渡予定
S-12 鬼怒川 (Premium)	-	-	-	8,096	8,158	8,667	9,197	2025年11期～バリューアップ工事の収益寄与
S-14 東山	-	5,665	5,414	5,323	6,384	-	-	19期・20期は変動賃料の発生を見込まない
小計	16,660	52,291	38,286	97,911	69,691	70,157	79,144	
ビジネスホテル・シティホテル								
H-1 浅草橋	-	-	-	646	646	4,029	4,137	直近までの実績に基づく
H-2 大国町	-	-	-	998	998	3,228	3,839	直近までの実績に基づく
H-3 岐阜羽島	-	-	-	-	-	-	-	2025年9月取得予定
小計	-	-	-	1,645	1,645	7,258	7,976	
変動賃料 合計	16,660	52,291	38,286	99,556	71,336	77,416	87,121	
前期比	-	35,631	38,233	61,270	33,050	▲22,140	9,705	

※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 余暇活用型施設（3） バリューアップ工事済みの大江戸温泉施設 5物件

大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩



大江戸温泉物語 Premium あたみ



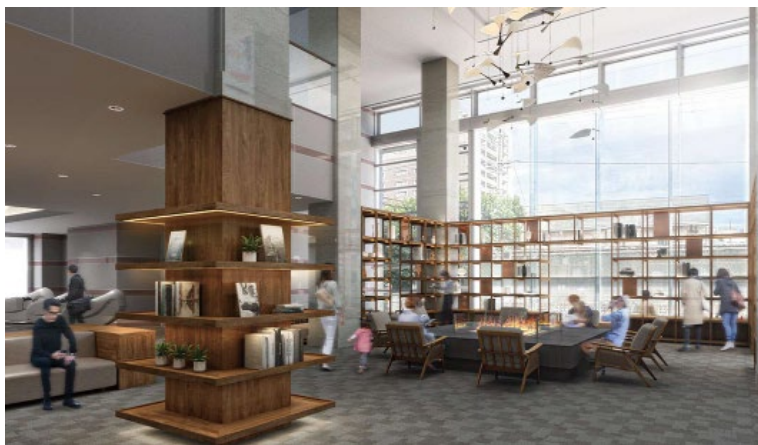
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川



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)



2025年5月期

- ◆ ポートフォリオ稼働率 : **97.8%** (前期比+0.3%pt)
 - ・2024年12月新規取得物件を含め堅調に推移
- ◆ 賃料単価 : **7,082円/坪** (前期比+2.9%)
 - ・新規取得物件の組み入れによる平均単価上昇のほか、新大阪が+1.5%

今後の方針と施策

- ◆ 引き続き安定的な運用を図る
- ◆ K.緑地：1棟賃貸契約が2025年3月末に終了。2025年11月期以降は1棟賃貸契約時を上回る賃料単価を見込む
- ◆ 賃料ギャップのある物件についてはテナント入替時・契約更新時の賃料増額を目指す

		2024年11月期 第17期 実績	2025年5月期 第18期 実績	2025年11月期 第19期 予想	2026年5月期 第20期 予想
稼働率					
A-1	エルプレイス宮崎台 (1棟賃貸)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-2	JMRレジデンス新大阪	98.4%	99.3%	97.1%	97.2%
A-3	K.緑地	100.0%	99.5%	97.0%	97.0%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	94.6%	94.7%	95.9%	96.2%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	-	98.0%	97.0%	97.0%
A-6	アーバンフラッツ新川崎 (1棟賃貸)	-	100.0%	100.0%	100.0%
A-7	押上パークスクエア	-	95.7%	97.4%	97.4%
A-8	U residence喜多見	-	95.6%	95.0%	95.0%
A-9	U residence武蔵小金井	-	98.0%	95.0%	95.0%
A-10	T's eco川崎	-	97.1%	96.8%	97.4%
合計		97.5%	97.8%	97.3%	97.4%
賃料単価 (円/坪)					
A-1	エルプレイス宮崎台 (1棟賃貸)	7,340	7,340	7,340	7,340
A-2	JMRレジデンス新大阪	7,218	7,328	7,360	7,379
A-3	K.緑地	7,164	6,891	7,772	7,801
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	6,307	6,290	6,254	6,344
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	-	6,003	6,003	6,003
A-6	アーバンフラッツ新川崎 (1棟賃貸)	-	4,690	4,690	4,690
A-7	押上パークスクエア	-	9,792	9,815	9,850
A-8	U residence喜多見	-	8,710	8,785	8,785
A-9	U residence武蔵小金井	-	7,994	8,110	8,110
A-10	T's eco川崎	-	10,454	10,474	10,475
合計		6,883	7,082	7,221	7,266

賃料ギャップ (住宅部分)

+6.8%

※賃料ギャップ：現況賃料と市場賃料の差
※現況賃料：2025年5月末レントロール記載の賃料単価（専有面積ベース）
※市場賃料：2025年5月期末鑑定評価書記載の新規賃料

入替時の賃料変動率 (住宅部分)

+3.2%

※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

※K.緑地については、建物を一括で賃借し個別転借人へ転貸していた賃借人との賃貸借契約が2025年3月末日で終了したため、第17期から第20期までの賃料単価は本物件の専有面積に基づき算出しています。