

# 2025年11月期における資産入替

- ◆ 2025年8月、ポートフォリオのリスク分散を進め、投資主価値の向上を図るため、「大江戸温泉物語 君津の森」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」を売却
- ◆ 2025年9月、上記売却によって生じた資金を活用して、「アパホテル〈岐阜羽島駅前〉」及び「レジデンス幕張アリーナシティ」を取得
- ◆ 当該資産入替により、大江戸温泉施設割合の低減、償却後NOI利回りの向上及び不動産等売却益151百万円を達成

## 売却



大江戸温泉物語  
君津の森

取得価格 819



大江戸温泉物語  
幸雲閣

取得価格 1,040

## 取得



アパホテル  
〈岐阜羽島駅前〉

取得価格 920



レジデンス幕張  
アリーナシティ

取得価格 1,100

	売却物件		
	君津	幸雲閣	合計
譲渡価格/取得価格 (百万円)	847	1,050	1,897
鑑定評価額 (百万円)	829	1,050	1,879
償却後NOI (百万円)	27	33	61
償却後NOI利回り	3.3%	3.2%	3.2%
不動産等売却益 (百万円)	29	121	151

取得物件		
岐阜羽島	幕張	合計
920	1,100	2,020
932	1,400	2,332
47	57	105
5.2%	5.2%	5.2%

※償却後NOI：売却物件は2024年11月期及び2025年5月期の実績値合計額。取得物件は資産運用会社が査定した2026年5月期及び2026年11月期見込合計額。

※償却後NOI利回り：売却物件は償却後NOI÷譲渡価格。取得物件は償却後NOI÷取得価格。

※不動産等売却益：譲渡価格と売却時点の帳簿価格及び譲渡関連費用の差額

# 第3回公募増資（1）公募増資のハイライト

◆ 2025年11月に第3回公募増資を公表、2025年12月に一般募集及び第三者割当により合計121,284口を新規発行。

## 1 新規8物件（合計197億円）を取得し、資産規模は689億円に拡大

- アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉・アパホテル〈博多駅前4丁目〉・アパホテル〈松山城西〉（合計約99億円）をアパグループから取得

## 2 大江戸温泉施設割合の低減と、ポートフォリオのリスク分散が進捗

- 新規取得によって大江戸温泉施設割合（取得価格ベース）は42.4%に低減（2025年11月期末59.3%）
- ビジネス・シティホテルは27.3%（うちアパホテルは24.1%）、賃貸住宅等は30.3%となり、ポートフォリオのリスク分散が進捗

## 3 新規借入の調達条件が改善、従前比△0.20%ポイントのスプレッド低下

- 同時に取得資金の一部として総額12,060百万円の新規借入を実施
- 新規借入の調達条件は、従前比で△0.20%ポイントのスプレッド低下となる1ヶ月円TIBOR+0.60%（期間3年）

## 4 親引け：アパホールディングスが一般募集のうち8,500口を引き受け。

- スポンサー保有割合は5.0%に上昇（2025年11月期末 4.3%）



# 第3回公募増資（3）2025年12月新規取得物件の概要

物件番号	物件名称	所在地	建築年月	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	客室数/賃貸可能戸数 (室/戸)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	含み損益率 (%)	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
<b>ホテル等 (ビジネス・シティホテル)</b>										
H-4	アパホテル〈なんば北 心齋橋駅前〉	大阪府大阪市	2000/10	3,113.49	162	4,850,000	5,330,000	+9.9%	4.5%	4.2%
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	福岡県福岡市	2000/9	1,879.57	109	3,930,000	4,170,000	+6.1%	4.3%	4.0%
H-6	アパホテル〈松山城西〉	愛媛県松山市	1991/3	5,083.77	144	1,200,000	1,420,000	+18.3%	7.1%	6.1%
H-7	ホテルビスタ厚木	神奈川県厚木市	2007/8	3,862.43	165	2,222,000	2,460,000	+10.7%	4.8%	4.1%
小計				<b>13,939.26</b>	<b>580</b>	<b>12,202,000</b>	<b>13,380,000</b>	<b>+9.7%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.3%</b>
<b>賃貸住宅等</b>										
A-12	T's garden 東尾久	東京都荒川区	1994/3	3,543.59	52	2,100,000	2,340,000	+11.4%	4.3%	4.1%
A-13	ヘスティア千葉駅前	千葉県千葉市	1998/1	3,184.80	48	1,091,800	1,160,000	+6.2%	4.8%	4.4%
A-14	パークスクエア北松戸	千葉県松戸市	1997/9	2,165.53	54	824,000	874,000	+6.1%	4.8%	4.5%
A-15	ソルブラーサ堺	大阪府堺市	1998/3	12,288.64	169	3,522,600	3,700,000	+5.0%	4.4%	3.9%
小計				<b>21,182.56</b>	<b>323</b>	<b>7,538,400</b>	<b>8,074,000</b>	<b>+7.1%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.1%</b>
合計						<b>19,740,400</b>	<b>21,454,000</b>	<b>+8.7%</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.2%</b>



アパホテル  
〈なんば北 心齋橋駅前〉



アパホテル  
〈博多駅前4丁目〉



アパホテル  
〈松山城西〉



ホテルビスタ厚木



T's garden 東尾久



パークスクエア北松戸



ヘスティア千葉駅前



ソルブラーサ堺

# 第3回公募増資（4） 2025年12月新規取得によるポートフォリオの変化

## ポートフォリオの推移

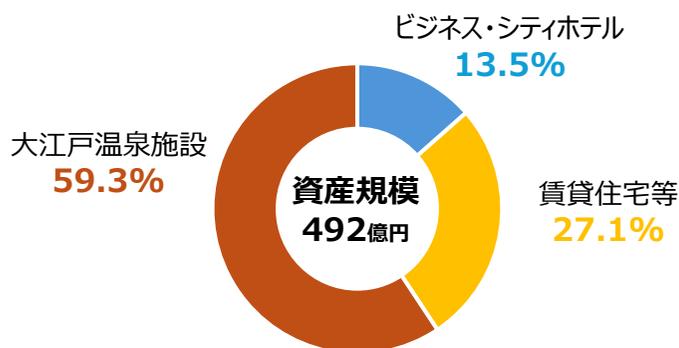
<2025年11月期末>	物件数	取得価格 (千円)	投資割合	鑑定評価額 (千円)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル	3	6,661,000	13.5%	7,602,000	4.6%	4.1%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	59.3%	31,690,000	7.1%	4.4%
賃貸住宅等	11	13,365,000	27.1%	14,639,000	4.8%	4.4%
合計	23	49,251,369	100.0%	53,931,000	6.2%	4.3%



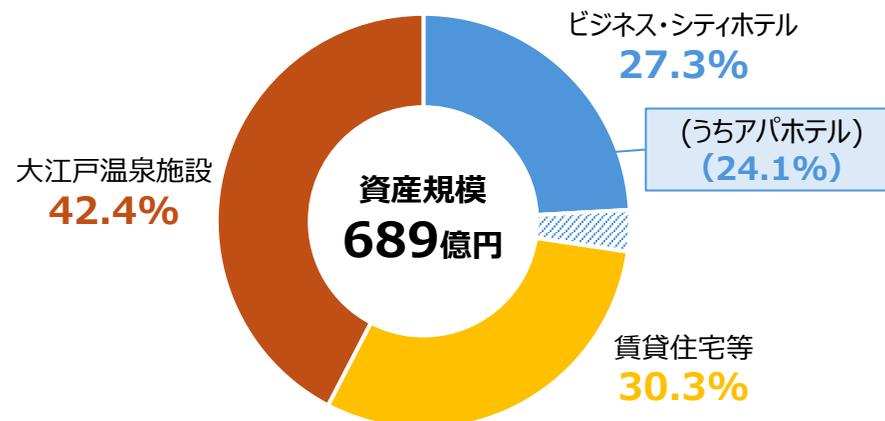
<2026年1月21日時点>	物件数	取得価格 (千円)	投資割合	鑑定評価額 (千円)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル	7	18,863,000	27.3%	20,982,000	4.7%	4.2%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	42.4%	31,690,000	7.1%	4.4%
賃貸住宅等	15	20,903,400	30.3%	22,731,000	4.7%	4.3%
合計	31	68,991,769	100.0%	75,385,000	5.7%	4.3%

## アセットタイプ別構成比率の変化 (取得価格ベース)

<2025年11月期末>



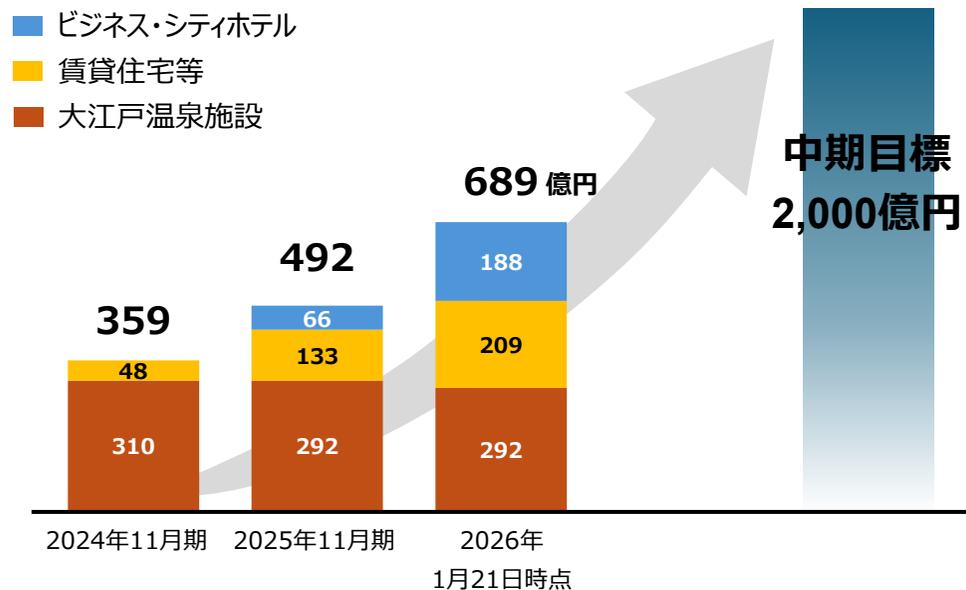
<2026年1月21日時点>



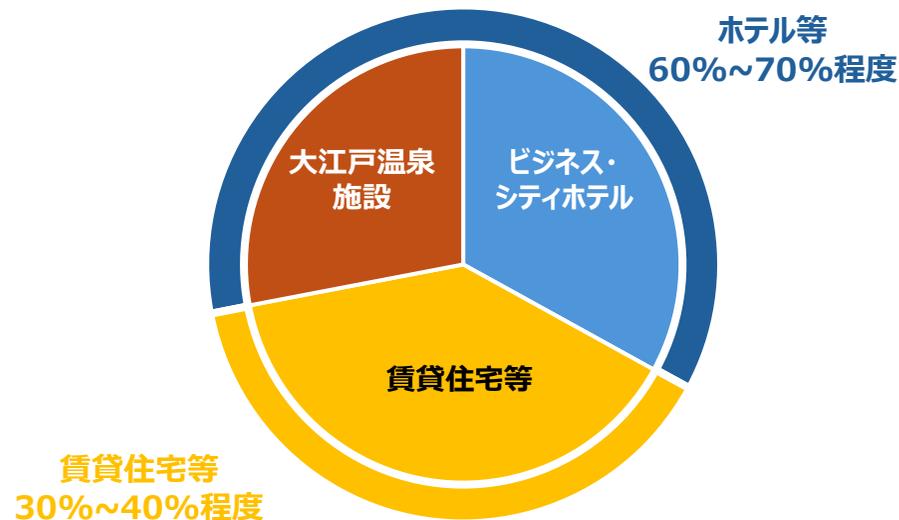
## ポートフォリオ構築方針

- ◆ 分配金の安定的な維持・成長並びに投資主価値の最大化のため、資産規模の拡大・資産の入替・大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ◆ ビジネス・シティホテルと賃貸住宅等をバランスよく組み合わせ、年間200億円を目標に運用資産の積み上げを図る
  - ・ ビジネス・シティホテル：資産運用会社のネットワークに加え、アパグループによる物件供給・ブリッジ機能提供等のスポンサーサポートの下、物件取得を進める
  - ・ 賃貸住宅等：資産運用会社のネットワークを活用し、安定的な賃貸需要が見込まれる賃料水準の物件の取得を進める

## 資産規模拡大イメージ



## 資産規模1,000億円時点におけるポートフォリオのイメージ



## 外部成長戦略の礎となる複数の物件取得ルート

アパグループからの物件供給

アパグループによるブリッジ  
(ウェアハウジング) 機能の提供

資産運用会社独自のネットワーク  
による物件ソーシング