

第2回公募増資（2024年12月）

第2回公募増資

実施の背景	経営課題： ① 資産規模・時価総額の拡大 ② 投資口流動性の向上 ③ ポートフォリオのリスク分散	「公募増資を伴う外部成長」が不可欠と認識	
公募増資の概要	発行決議 : 2024年11月18日 発行口数 : 75,676口 調達総額 : 47億円	一般募集払込期日 : 2024年12月2日	物件取得日 : 2024年12月3日
取得物件	取得価格合計 : 131億円 取得物件 : 8物件 アパホテル〈浅草橋駅前〉、アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉、アコモデーション施設6物件		
効果	実行前 (2024年11月期末)	第2回公募増資	現在 (2025年7月23日時点)
保有物件数	15 物件	+ 8 物件	23 物件
取得価格	360 億円	+131 億円	491 億円
鑑定評価額	387 億円	+146 億円	534 億円
発行済投資口数	235,347 口	+75,676 口	311,023 口
ポートフォリオ	大江戸温泉施設 86.4% アコモデーション施設 13.6%	取得 アパホテル〈浅草橋駅前〉 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉 アコモデーション施設 6物件	大江戸温泉施設 63.3% ビジネス・シティホテル 11.7% アコモデーション施設 25.0%
時価総額	156 億円	-	238 億円

※発行口数・調達総額は、一般募集及び第三者割当増資の合計を記載しています。

※第2回公募増資の欄に記載の鑑定評価額は、新規取得8物件の2024年12月3日時点における鑑定評価額を記載しています。

※現在の時価総額は、2025年7月22日の東京証券取引所における終値76,500円を基に算出しています。

2025年11月期実施予定の資産入れ替え（1）

2025年11月期実施予定の資産入れ替え

実施の背景	方針：資産の入れ替えにより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 具体的には、 （1）大江戸温泉施設の売却 （2）ビジネスホテル・シティホテル、アコモデーション施設の新規取得		
譲渡の概要	2025年8月29日 譲渡予定 譲渡物件：大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣 譲渡予定価格：1,897百万円（合計） 譲渡益：149百万円（合計） 譲渡の理由：償却後NOI利回りがポートフォリオ平均を下回っているため、資産入れ替えにあたり譲渡対象として選定		
取得の概要	2025年9月4日 取得予定 取得物件：アパホテル(岐阜羽島駅前) 取得予定価格：920百万円 取得資金：自己資金 取得先：アパホーム株式会社（アパグループによるブリッジ機能）		
効果	実行前 (2025年5月期末)	2025年11月期実施予定の 資産入れ替え	実行後 (2025年9月4日時点予定)
保有物件数	23 物件	譲渡 2 物件、取得 1 物件	22 物件
取得価格	491 億円	譲渡 1,859 百万円、取得 920 百万円	481 億円
譲渡損益	-	譲渡益 149 百万円	残余の手元資金は、新規物件取得等の投資主価値向上施策に活用
ポートフォリオ	大江戸温泉施設 63.3% ビジネス・シティホテル 11.7% アコモデーション施設 25.0%	譲渡 大江戸温泉物語 君津の森 譲渡 大江戸温泉物語 幸雲閣 取得 アパホテル(岐阜羽島駅前)	大江戸温泉施設 60.7% ビジネス・シティホテル 13.8% アコモデーション施設 25.5%

2025年11月期実施予定の資産入れ替え（2）

譲渡

（譲渡予定日 2025年8月29日）



物件名	大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 幸雲閣	合計
所在地	千葉県君津市	宮城県大崎市	
鑑定評価額	829百万円	1,050百万円	1,879百万円
帳簿価額	782百万円	886百万円	1,669百万円
償却後実績NOI	28百万円	34百万円	61百万円
譲渡予定価格	847百万円	1,050百万円	1,897百万円
対償却後実績NOI利回り	3.3%	3.2%	3.2%
譲渡損益	29百万円	120百万円	149百万円

取得

（取得予定日 2025年9月4日）



物件名	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉
所在地	岐阜県羽島市
鑑定評価額	926百万円
償却後想定NOI	47百万円
取得予定価格	920百万円
対償却後想定NOI利回り	5.1%

※帳簿価額：譲渡予定日時点における帳簿価額を資産運用会社が試算した想定値です。

※償却後実績NOI：2024年11月期及び2025年5月期の償却後実績NOIの合計値です。

※償却後想定NOI：資産運用会社が試算した想定値です。

※譲渡損益：譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として資産運用会社が現時点で試算した参考数値であり、実際の譲渡損益と異なる場合があります。

アパホテル〈岐阜羽島駅前〉



所在地	岐阜県羽島市福寿町 浅平一丁目 72番
敷地面積	1,024.78㎡
延床面積	2,980.60㎡
オペレーター	株式会社西町
竣工年	1996年
客室数	146室
賃料形態	固定+変動（売上連動）



立地の特長

- 東海道新幹線「岐阜羽島」駅北口から徒歩1分。
- 「岐阜羽島」駅は「名古屋」駅から東海道新幹線で1駅（乗車時間10分）。
- 岐阜城・大垣城・関ヶ原古戦場などの観光地向けの観光需要だけでなく、東海道新幹線による名古屋中心部へのアクセスが良いこと及び岐阜羽島インターチェンジ・安八スマートインターチェンジ工業団地に最も近い新幹線駅であることによるビジネス需要も取り込む

物件の特長

- 客室数146室（シングル94室、セミダブル32室、ダブル1室、ツイン16室、トリプル2室、フォース1室）

賃貸借契約の概要

- 契約期間：2025年8月21日～2045年8月20日（20年間）
- 賃料形態：固定賃料+変動賃料（売上連動）
- 賃借人：株式会社西町（アパホテルズ&リゾートのフランチャイズに加盟している）

運営実績：稼働率・ADR・RevPARの推移

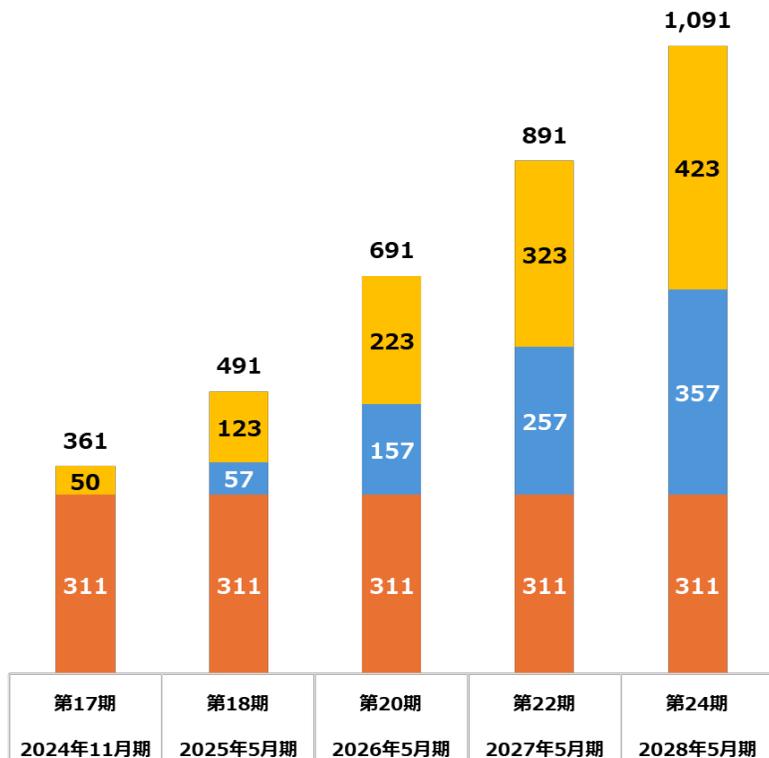
	2024年		2025年				
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率	84.0%	76.1%	78.5%	87.6%	89.3%	77.7%	
ADR	6,627	5,649	5,895	6,143	6,986	6,873	
RevPAR	5,567	4,299	4,628	5,413	5,023	4,971	
	6月		7月				
	7月	8月	9月	10月	11月		
客室稼働率	73.9%	81.1%	86.5%	80.7%	86.2%	89.7%	
ADR	5,905	6,534	7,138	6,027	6,215	7,848	
RevPAR	4,364	5,297	6,171	4,862	5,355	7,043	

ポートフォリオ構築方針と資産規模拡大イメージ

ポートフォリオ構築方針

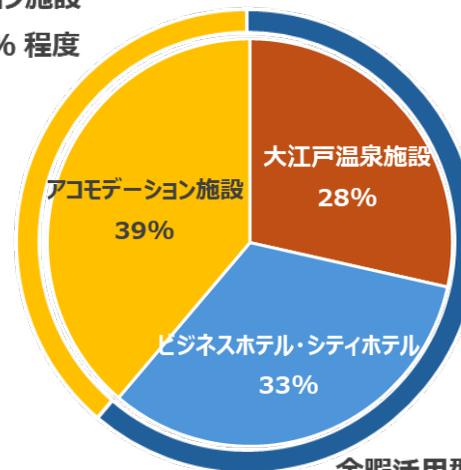
- ◆ 安定的な分配金の維持・成長のため、資産規模の拡大・資産の入れ替え・大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ◆ ビジネスホテル・シティホテルとアコモデーション施設をバランスよく組み合わせ、年間200億円程度を目標として運用資産の積み上げを図る
 - ・ ビジネスホテル・シティホテル : 資産運用会社のネットワークに加え、スポンサーの協力を得て物件取得を進める
 - ・ アコモデーション施設 : 資産運用会社のネットワークを活用し、安定的な賃貸需要が見込まれる賃料水準の物件の取得を進める

資産規模拡大イメージ (億円)



資産規模1,000億円時点のポートフォリオイメージ

アコモデーション施設
30%~40% 程度



余暇活用型施設
60%~70% 程度