

第2回公募増資による2024年12月物件取得

2024年12月に第2回公募増資を実施し、新規8物件（取得価格131億円）を鑑定評価額に対し **11.6%** ディスカウントで取得

◆アパホテル〈浅草橋駅前〉・アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉

- 東京及び大阪に所在、売上連動の変動賃料により今後のインバウンド等による宿泊需要増加やインフレーションに対応
- 鑑定評価額に対して **15.8%** ディスカウントで取得

◆アコモデーション施設6物件

- 東京都及び首都圏に所在し、各エリアにおける賃料価格帯のボリュームゾーンを捉えた賃料設定により、中長期的な安定的稼働が見込まれる物件

(千円)								
物件名	所在地	建築時期	取得価格 (A)	鑑定評価額 (B)	差異 (B-A)	差異 %	鑑定NOI 利回り	
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	東京都台東区	2010年3月	4,160,000	4,800,000	640,000	15.4%	4.2%
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	大阪市浪速区	2018年11月	1,581,000	1,850,000	269,000	17.0%	4.9%
アパホテル			5,741,000	6,650,000	909,000	15.8%	4.4%	
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	千葉県柏市	2007年1月	1,590,000	1,820,000	230,000	14.5%	5.1%
A-6	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	1999年3月	1,259,000	1,430,000	171,000	13.6%	5.2%
A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	1991年9月	2,163,000	2,210,000	47,000	2.2%	3.9%
A-8	U residence喜多見	東京都狛江市	1986年7月	510,000	529,000	19,000	3.7%	4.4%
A-9	U residence武蔵小金井	東京都小金井市	1988年5月	595,000	604,000	9,000	1.5%	4.4%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	1991年4月	1,250,000	1,390,000	140,000	11.2%	4.6%
アコモデーション施設 合計			7,367,000	7,983,000	616,000	8.4%	4.6%	
2024年12月取得物件 合計			13,108,000	14,633,000	1,525,000	11.6%	4.5%	

2024年12月取得物件の概要

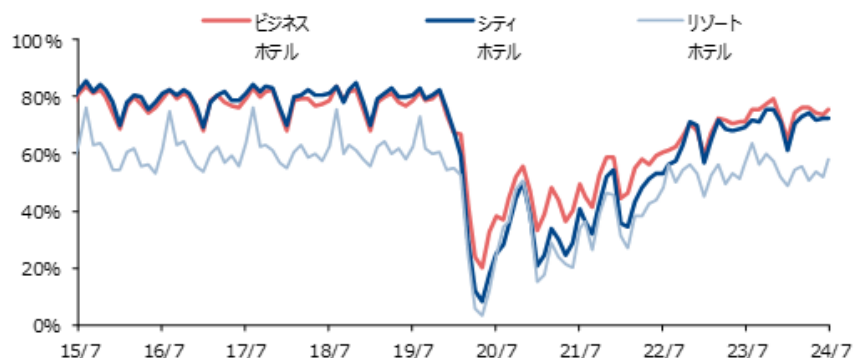
「独自ソーシング×スポンサーサポート」により、スポンサーからアパホテル2物件を取得するとともに、外部からアコモデーション施設6物件を取得

	ビジネスホテル・シティホテル		アコモデーション施設					
物件名	 アパホテル 〈浅草橋駅前〉	 アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	アーバンフラッツ 新川崎	押上 パークスクエア	U residence 喜多見	U residence 武蔵小金井	T's eco 川崎
物件								
取得ルート	アパグループ		資産運用会社独自のソーシング ／アパグループによるブリッジ活用			資産運用会社独自のソーシング		
所在地	東京都台東区	大阪市浪速区	千葉県柏市	神奈川県川崎市	東京都墨田区	東京都狛江市	東京都小金井市	神奈川県川崎市
建築時期	2010年3月	2018年11月	2007年1月	1999年3月	1991年9月	1986年7月	1988年5月	1991年4月
取得予定価格 (百万円)	4,160	1,581	1,590	1,259	2,163	510	595	1,250
鑑定評価額 (百万円)	4,800	1,850	1,820	1,430	2,210	529	604	1,390
鑑定NOI利回り	4.2%	4.9%	5.1%	5.2%	3.9%	4.4%	4.4%	4.6%
延床面積	3,706.56㎡	2,504.70㎡	4,911.07㎡	3,758.77㎡	3,825.48㎡	1,134.07㎡	1,598.41㎡	2,732.71㎡
客室数 (室) / 賃貸可能戸数 (戸)	180	118	60	54	97 (うち住戸96)	52	41	69 (うち住戸67)
客室／貸室タイプ	1ベッドルーム×179室 2ベッドルーム×1室 (計180室)	1ベッドルーム×106室 2ベッドルーム×12室 (計118室)	3LDK×42戸 4LDK×18戸 (計60戸)	3LDK×54戸 (計54戸)	店舗×1 1R×84戸 1DK×1戸 1LDK×1戸 2LDK×10戸 (住戸計96戸)	1R×52戸 (計52戸)	1R×4戸 1K×15戸 1LDK×3戸 2K×4戸 2DK×15戸 (計41戸)	事務所×2 1R×66戸 2DK×1戸 (住戸計67戸)

ビジネス・シティホテルとアコモデーション施設の取得によるポートフォリオ分散とリスク低減

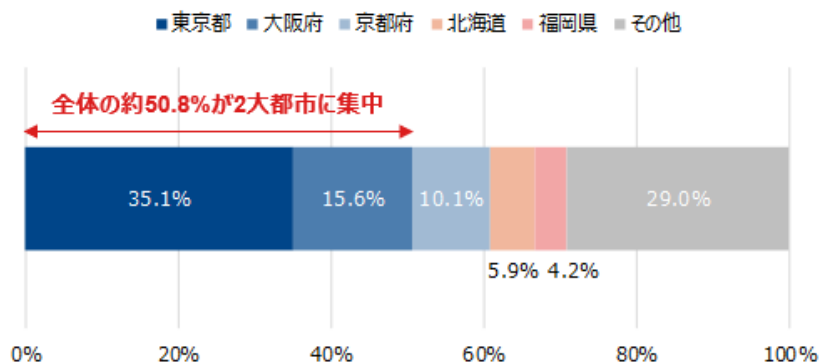
- ビジネスホテル・シティホテルのボラティリティは、コロナ前においてはリゾートホテルと比べて低く、コロナ後には高いレジリエンスを示している
- 投資対象とするアコモデーション施設は、各エリアにおける賃貸住宅の賃料価格帯のボリュームゾーンを捉えており、安定的な需要にもとづくポートフォリオのリスク低減に寄与

ホテルタイプ別稼働率の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

外国人延べ宿泊者数の地域別比率 (2024年1月～7月)

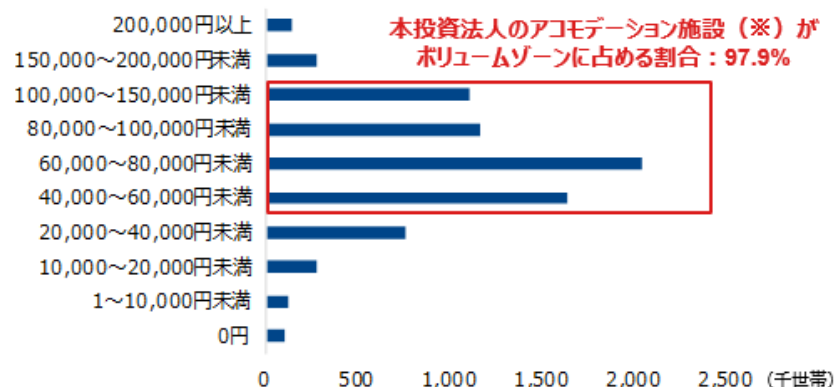


出所 (左上・左下) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

平均的所得層向けの賃貸住宅に重点的に投資 (本取組み後)

賃料	ポートフォリオ総戸数 (※)	アコモデーション施設全体 (※) に占める比率
15万円以上	8	2.1%
10～15万円	72	18.7%
8～10万円	108	28.1%
6～8万円	128	33.2%
4～6万円	69	17.9%
4万円未満	0	0.0%
合計/平均	385	100.0%

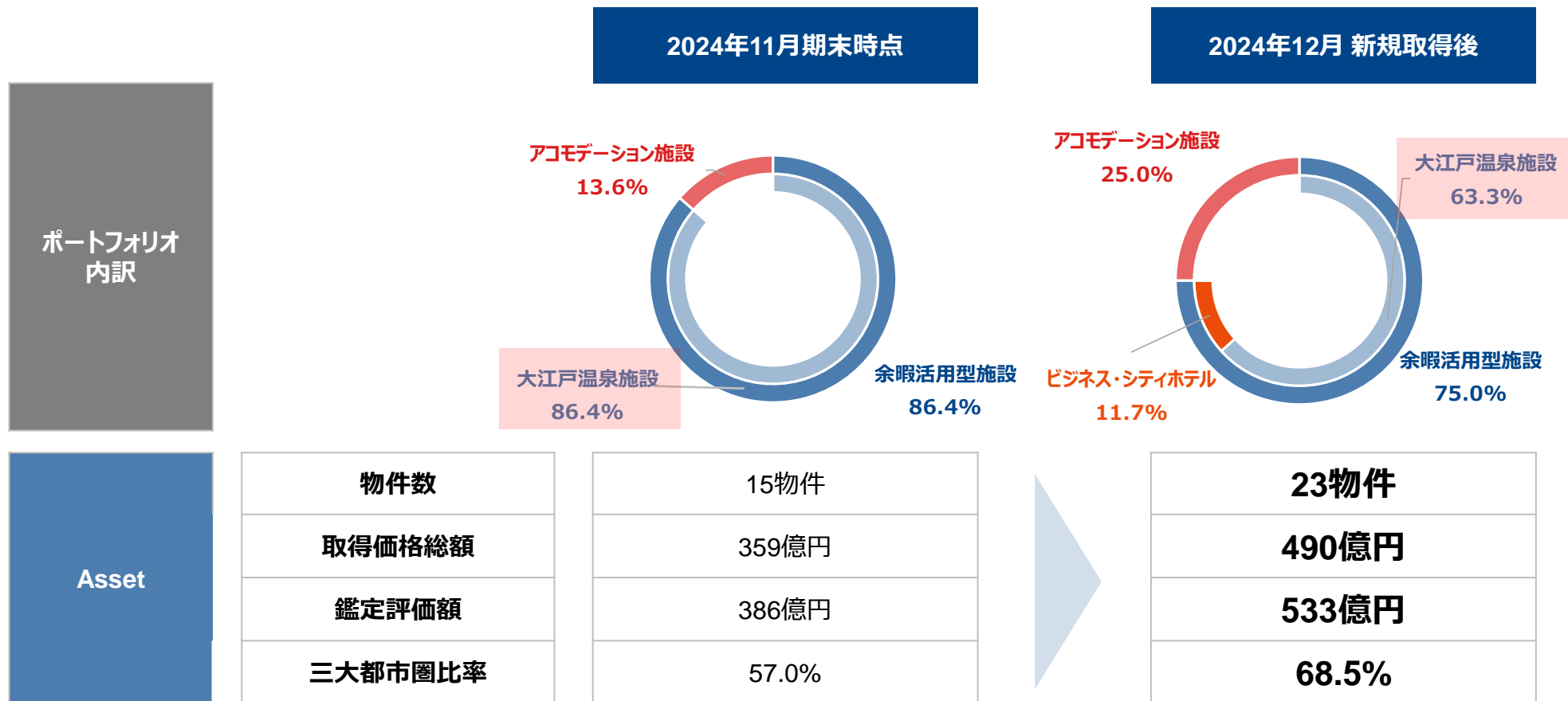
賃料水準は賃料価格帯 (東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府) のボリュームゾーン



出所 (右上・右下) : 総務省「住宅・土地統計調査」より本資産運用会社作成

※本投資法人のアコモデーション施設がボリュームゾーンに占める割合は、アコモデーション施設のうち、マスターリース契約の種別が賃料固定型 (パススルー型 (賃料固定型 (サブML)) を含みます。) となっている物件及び東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府に所在しない物件を除いて算出。

- 2024年12月取得後の資産規模は **23物件**、取得総額 **490億円**、鑑定評価額 **533億円** に拡大
- 投資比率は、今回取得したアパホテル2物件（ビジネス・シティホテル）が 11.7% となり、アコモデーション施設は 13.6% から 25.0% に拡大
- 大江戸温泉施設の割合は 86.4% から **63.3% に低下**
- 三大都市圏比率は **68.5% に上昇**

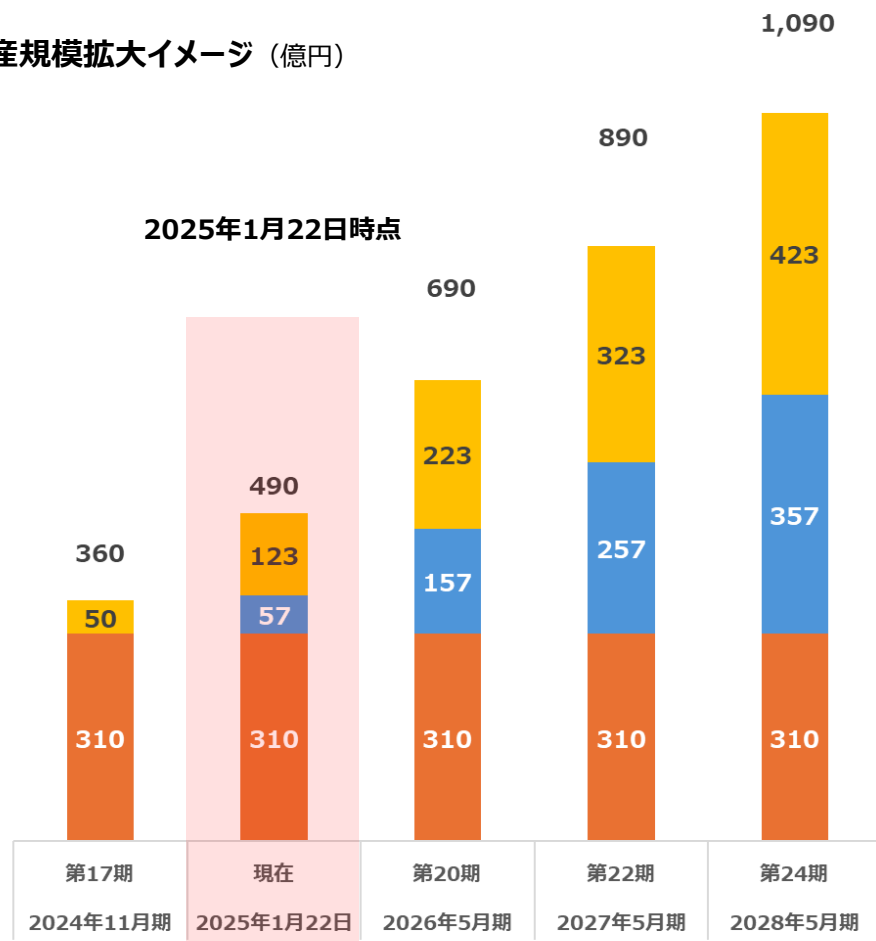


※「三大都市圏」は、首都圏、関西圏、中京圏をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「中京圏」とは愛知県、岐阜県、三重県及び静岡県をいいます。

今後のポートフォリオ構築方針と資産規模拡大イメージ

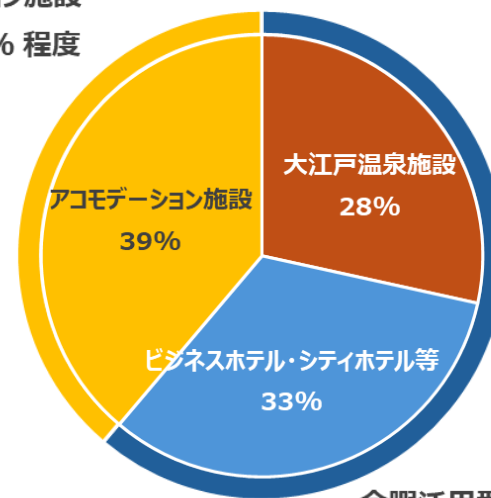
- 投資口流動性の向上と安定的な分配金の維持・成長のため、資産規模の拡大、物件の入れ替え、大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ビジネスホテル・シティホテル等と住宅等をバランスよく組み合わせ 年間200億円 程度を目標として資産積み上げを図る
- 中期目標：3年後を目途に **資産規模 1,000億円** を目指す
 - ・ ホテル等：資産運用会社のネットワークに加えアパグループの協力を得て物件取得を進める
 - ・ 住宅等：資産運用会社のネットワークを活用し安定的な賃貸需要が見込まれる賃料水準の物件の取得を進める

資産規模拡大イメージ（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

スポンサー保有物件の状況

スポンサーであるアパグループが国内外で保有・運営・フランチャイズするアパ（直営・FC）ホテル：合計 **276** 物件



※本資料の日付現在、本投資法人は本ページに記載の物件について取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。
 ※「アパ(直営・FC)ホテル」とは、アパグループが保有、運営又はフランチャイズしているホテルをいいます。