

APA GROUP アパ投資顧問

2024年11月期		2025年5月期		2025年5月期	
第17期実績		第18期実績	前期比	第18期予想	予想比
(A)		(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(B-C)
営業収益	1,287	1,714	426	1,682	31
余暇活用型施設	1,137	1,349	211	1,320	28
固定賃料	1,006	1,161	154	1,161	0
変動賃料	38	99	61	71	28
その他収入(第2賃料含む)	92	88	▲3	88	0
アコモデーション施設	150	365	215	362	3
賃料	145	351	206	351	0
その他収入(水光熱費等)	4	14	9	10	3
不動産等売却益	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	135	194	58	187	6
減価償却費	431	461	30	465	▲3
販売費・一般管理費	159	193	33	199	▲6
営業利益	560	865	304	829	35
営業外収益	2	1	0	0	0
営業外費用	132	242	110	231	11
支払利息	67	140	73	132	8
融資関連費用等	65	102	36	98	3
経常利益	430	623	193	598	25
当期純利益	429	623	193	597	25
1口当たり分配金(円)	1,837	2,013	176	1,932	81
うち利益超過分配(円)	13	10	▲3	10	0
NOI	1,151	1,520	368	1,494	25
賃貸事業損益	720	1,058	338	1,029	28
資本的支出	189	164	▲24		
発行済総投資口数(口)	235,347	311,023	75,676		
1口当たり簿価純資産(円)	89,439	83,436	▲6,003		
1口当たりNAV(円)	114,423	107,372	▲7,051		

◆前期比	
<営業収益>	+426
固定賃料・賃料の増（新規取得）	+360
変動賃料の増	+61
<営業利益>	+304
賃貸事業費用・減価償却費の増（新規取得）	▲88
販管費の増（新規取得による運用報酬・委託報酬の増）	▲33
<当期純利益>	+193
支払利息の増（借入金の増、基準金利上昇）	▲73
融資関連費用等の増（借入金の増、投資口発行費用、格付費用等）	▲36
◆予想比（2025年1月22日公表予想）	
<営業収益>	+31
変動賃料の増	+28
<当期純利益>	+25
支払利息の増（基準金利上昇）	▲8
融資関連費用等の増（格付費用等）	▲3

2025年11月期・2026年5月期 業績予想

	2025年5月期	2025年11月期		2026年5月期	
	第18期実績	第19期予想	前期比	第20期予想	前期比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,714	1,841	126	1,703	▲138
余暇活用型施設	1,349	1,304	▲44	1,293	▲10
固定賃料	1,161	1,143	▲17	1,127	▲15
変動賃料	99	77	▲22	87	9
その他収入(第2賃料含む)	88	83	▲5	78	▲4
アコモデーション施設	365	387	22	409	21
賃料	351	374	22	396	21
その他収入(水光熱費等)	14	13	0	13	0
不動産等売却益	-	149	149	-	▲149
賃貸事業費用	194	203	8	202	▲1
減価償却費	461	453	▲8	443	▲10
販売費・一般管理費	193	219	26	211	▲7
営業利益	865	964	99	845	▲118
営業外収益	1	1	0	1	0
営業外費用	242	234	▲8	236	2
支払利息	140	151	11	151	0
融資関連費用等	102	82	▲19	85	2
経常利益	623	730	106	609	▲121
当期純利益	623	729	106	608	▲121
1口当たり分配金(円)	2,013	2,356	343	1,968	▲388
うち利益超過分配(円)	10	10	0	10	0
NOI	1,520	1,488	▲31	1,500	12
賃貸事業損益	1,058	1,035	▲23	1,057	22
資本的支出	164	175	10	148	▲26
発行済総投資口数(口)	311,023	311,023	0	311,023	0

※2025年11月期及び2026年5月期の業績予想においては、2025年7月4日公表済のアパホテル<岐阜羽島駅前>の取得とは別に、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2025年11月期に新規1物件（本項において「取得想定資産」といいます。）を取得することを前提としており、当該物件に係る営業収益については、2025年11月期（第19期）に18百万円、2026年5月期（第20期）に38百万円を見込んでいます。

主要な増減要因		(百万円)
◆2025年11月期		
<営業収益>		+126
不動産等売却益（大江戸温泉施設2物件譲渡）		+149
固定賃料・賃料の増（大江戸温泉施設2物件▲34、岐阜羽島+15、取得想定資産（注）+18）		+5
変動賃料の減		▲22
<営業利益>		+99
販管費の増（資産入れ替えによる運用報酬・委託報酬の増）		▲26
<当期純利益>		+106
支払利息の増（一定の基準金利上昇を見込む）		▲11
融資関連費用等の減（投資口発行費用・格付費用の剥落等）		+19
◆2026年5月期		(前期比)
<営業収益>		▲138
不動産等売却益の剥落		▲149
固定賃料・賃料の増（既存物件+2、大江戸温泉施設2物件▲32、岐阜羽島+16、取得想定資産+20）		+6
変動賃料の増		+9
<営業利益>		▲118
減価償却費の減（資産入れ替えの影響）		+10
販管費 投資主総会関連費用		▲4
販管費 投資主総会関連費用以外の費用の減		+12
<当期純利益>		▲121
融資関連費用等の増（リファイナンス費用）		▲2