



資産運用会社
アパ投資顧問株式会社

**日本ホテル＆レジデンシャル投資法人
2025年11月期（第19期）決算説明資料**

2026年1月22日

1. スポンサー交代以降の振り返り
2. エグゼクティブサマリー
3. 決算実績・業績予想
4. 外部成長
5. 内部成長
6. 財務状況
7. ESG
8. アパグループについて
9. Appendix

※本資料において記載する1口当たり分配金は、別途注記する場合を除き、利益超過分配金を含みます。

※本資料において記載する数値、比率及び年数は、別途注記する場合を除き、数値については単位未満（小数を記載した場合は記載した位未満）を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が、合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

※本資料において記載する物件名称は、2025年11月期末時点における物件名称を記載しています。

1. スポンサー交代以降の振り返り

スポンサー交代以降の振り返り

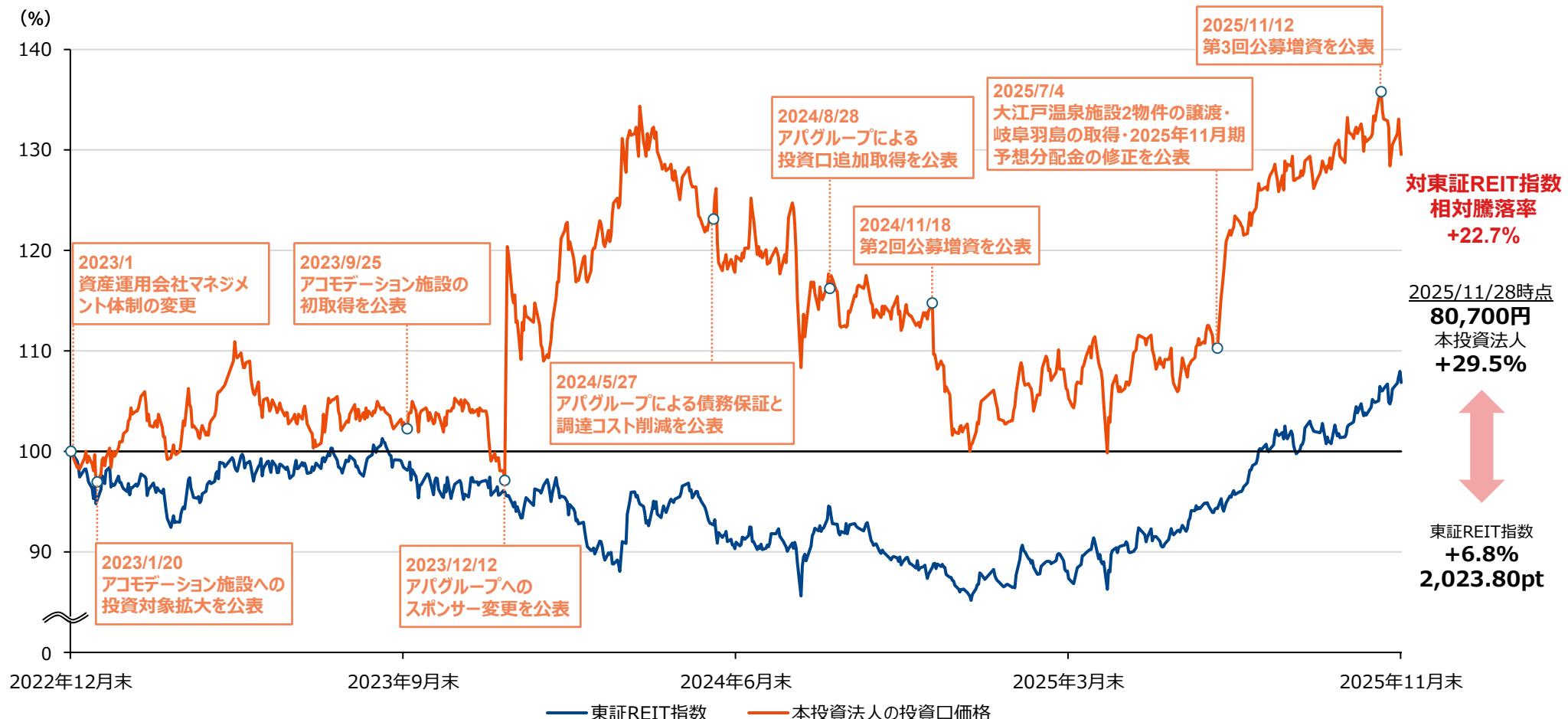


決算期	実施施策の概要	保有 物件数 (物件)	取得 総額 (億円)	1口当たり 分配金 (円)
2023年5月期	1月：資産運用会社マネジメント体制の変更 2月：アコモデーション施設を投資対象に追加	11	310	1,444
2023年11月期	9月：アコモデーション施設4物件を取得	15	359	1,464
2024年5月期	12月：アパグループが本投資法人のスポンサーとなる 2月：現商号に変更 5月：アパグループによる債務保証、新規借入の調達条件が改善、担保権の解除、レンダーフォーメーションは8行に拡大	15	359	1,575
2024年11月期	11月：第2回公募増資を公表	15	359	1,837
2025年5月期	12月：アパホテル〈浅草橋駅前〉ほか、合計8物件を取得 ：レンダーフォーメーションは13行に拡大 2月：日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「A-」（安定的）取得	23	490	2,013
2025年11月期	8月：大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣を売却 9月：アパホテル〈岐阜羽島駅前〉、レジデンス幕張アリーナシティを取得 11月：第3回公募増資を公表	23	492	2,478
2026年5月期	12月：アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉ほか、合計8物件を取得 ：新規借入の調達条件が改善、レンダーフォーメーションは18行に拡大	31 物件	689 億円	(予想) 2,039 円

投資口価格の推移

◆2023年初から直近までの投資口価格のパフォーマンス：対東証REIT指数相対騰落率 +22.7%

※計算対象期間：2023年1月4日～2025年11月28日（計算開始日を100として指数化）



Intentionally Blank

2. エグゼクティブサマリー

2025年11月期 ハイライト				今後の施策																		
分配金	2025年11月期 実績	2,478 円	(前期比+465円/+23.1%) (予想比+23円/+0.9%)	2026年5月期 予想	2,039円	(前期比△439円/△17.7%) (予想比 +31円/+1.5%)																
	<主要な前期比差異要因> <ul style="list-style-type: none"> ・大江戸温泉施設2物件の売却による不動産等売却益の計上 ・変動賃料の増加（レオマ・バリューアップ工事済物件、既存アパホテル） ・賃貸事業費用の増加（前期取得物件の固都税効果の剥落等） ・融資関連費用等の減少（前期の新投資口発行費・新規格付費用の剥落等） 				2026年11月期 予想	2,033円	(前期比 △6円/△0.3%) (予想比 +6円/+0.3%)															
外部成長	<p>◆資産入れ替え</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却：大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣 ・取得：アパホテル（岐阜羽島駅前）、レジデンス幕張アーナシティ <p>◆第3回公募増資を公表</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2025年12月（2026年5月期）に公募増資実施 ・新規8物件（取得価格197億円）を取得し、運用資産は合計31物件、取得総額689億円、鑑定評価額753億円に拡大 				<p>◆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、年間200億円程度を目標として外部成長を図る</p> <p>◆中期目標として資産規模2,000億円を目指す</p>																	
内部成長 (ホテル等)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2025年11月期 実績</td> <td>105 百万円</td> <td>(前期比+5.8%) (予想比+0.1%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table>				2025年11月期 実績	105 百万円	(前期比+5.8%) (予想比+0.1%)	2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)
2025年11月期 実績	105 百万円	(前期比+5.8%) (予想比+0.1%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>			2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)			
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>◆変動賃料</p>				2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)	<p>◆変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</</td></tr></table>	2026年5月期 予想</										
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)																				
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)																				
2026年5月期 予想</																						

エグゼクティブサマリー（2）

	2025年11月期 ハイライト	今後の施策
内部成長 (賃貸住宅等)	<ul style="list-style-type: none"> ◆稼働率 96.3% <ul style="list-style-type: none"> ・安定的に高い水準を維持 ◆賃料単価 7,200円/坪 (前期比+1.7%) <ul style="list-style-type: none"> ・新規契約時は81.4%、契約更新時は49.1%（件数ベース）で賃料増額改定 	<ul style="list-style-type: none"> ◆稼働率 <ul style="list-style-type: none"> ・引き続き安定的運用を図る ◆賃料単価 <ul style="list-style-type: none"> ・賃料ギャップがある物件についてテナント入替・契約更新時の賃料増額を図る
財務	<ul style="list-style-type: none"> ◆2025年12月の新規借入において調達コストを改善 <ul style="list-style-type: none"> ・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）で調達 ◆期末LTV（鑑定ベース） 37.0% <ul style="list-style-type: none"> ・2026年1月21日時点 42.1%（参考値） 	<ul style="list-style-type: none"> ◆既存借入のリファイナンスによるデットコストの圧縮 ◆巡回LTV（鑑定ベース）45%程度を上限とする運用を想定
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ◆個別環境認証：新規に5物件でCASBEE取得 ◆グリーンリース契約締結割合：91.0% 	<ul style="list-style-type: none"> ◆個別環境認証取得の推進 ◆グリーンリース契約締結を促進
その他	<ul style="list-style-type: none"> ◆スポンサーによるセイムボート出資 第3回公募増資時に8,500口を親引け。スポンサー保有割合は5.0%に上昇（2025年11月期末 4.3%） ◆資産運用会社経営陣によるセイムボート出資 資産運用会社代表者が累積投資制度（定時・定額買付）を利用しセイムボート出資を継続的に実施 ◆投資主優待制度 アパホテル宿泊時に利用可能な優待ポイントを保有投資口数に応じて付与 	

※2025年12月、余暇活用型施設の呼称を「ホテル等」、アコモデーション施設の呼称を「賃貸住宅等」に変更しました。

3. 決算実績・業績予想

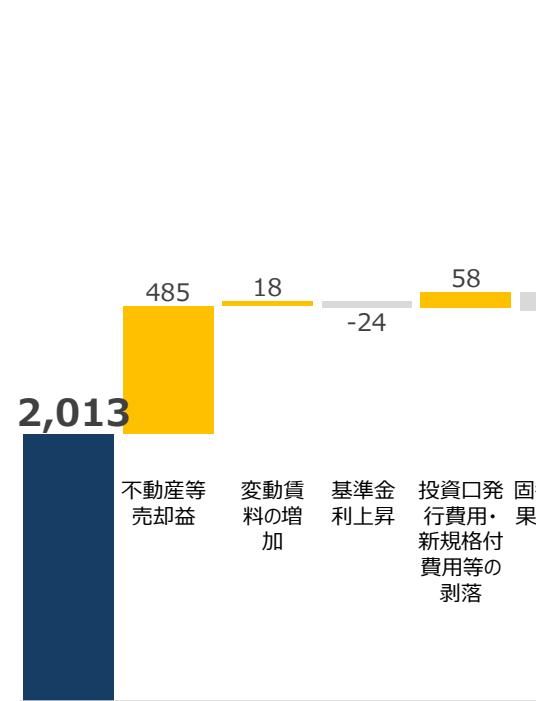
分配金の実績と見通し（1）主要な前期比差異要因

2025年11月期 実績分配金

2,478円

(前期比+465円/+23.1%)

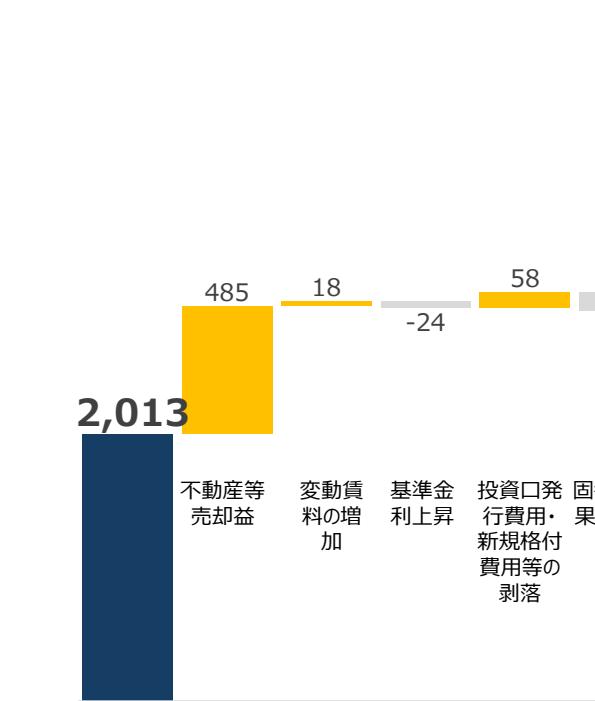
(1口当たり、円)



2026年5月期 予想分配金

2,039円

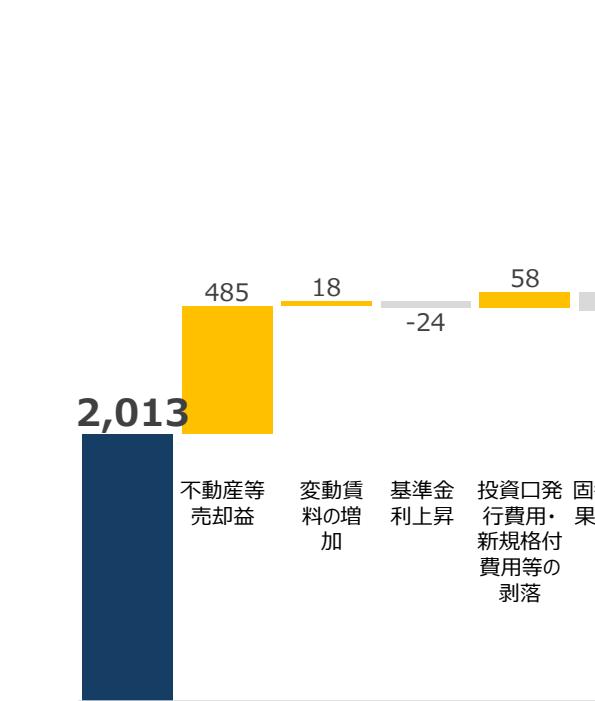
(前期比 △439円／△17.7%)



2026年11月期 予想分配金

2,033円

(前期比 △6円/ △0.3%)



2025年5月期実績
不動産等売却益

変動賃料
支払利息
融資開運費用等

その他項目

2025年11月期実績

不動産売却益の剥落

変動賃料以外の賃貸事業損益

変動賃料

貯蓄費

支払利息

融資開運費用等

投資口数の増加・その他項目

2026年5月期予想

新賃料体系に移行するための変動賃料増加

新賃料体系に移行するための固定賃料減少

投資口発行費用等の剥落

固都税効果の剥落等・その他項目

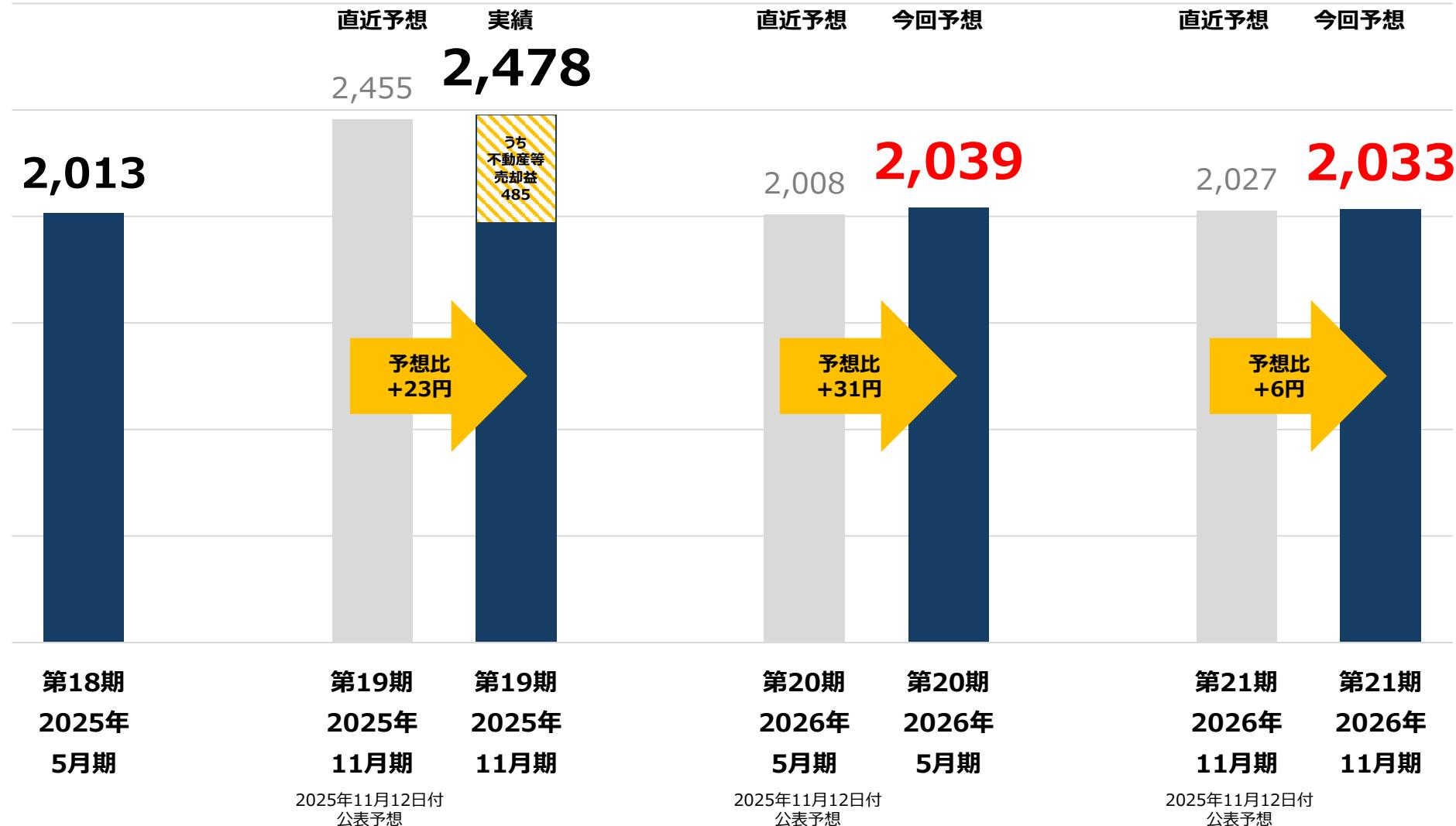
その他項目

2026年11月期予想

分配金の実績と見通し（2）直近予想との差異

- ◆ 政策金利上昇の影響を受けるが、2026年5月期・2026年11月期の予想分配金については、主に保有資産の内部成長により、直近予想を上回る見通し

(1口当たり、円)



2025年11月期決算概要

	2025年5月期	2025年11月期		2025年11月期	
	第18期実績	第19期実績	前期比	第19期予想	予想比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,714	1,877	+163	1,877	+0
ホテル等	1,349	1,332	△16	1,332	+0
固定賃料	1,161	1,143	△17	1,143	+0
変動賃料	99	105	+5	105	+0
その他収入(第2賃料含む)	88	83	△4	83	+0
賃貸住宅等	365	394	+28	393	+0
賃料	351	375	+23	376	△1
その他収入(水光熱費等)	14	18	+4	17	+1
不動産等売却益	-	151	+151	151	△0
営業費用	849	881	+31	887	△6
賃貸事業費用	194	219	+24	220	△1
減価償却費	461	454	△7	454	△0
販売費・一般管理費	193	207	+14	212	△4
営業利益	865	996	+131	990	6
営業外収益	1	3	+1	3	△0
営業外費用	242	231	△11	232	△0
支払利息	140	148	+7	149	△0
融資関連費用等	102	83	△19	82	+0
経常利益	623	768	+144	761	+7
当期純利益	623	767	+144	760	+7
1口当たり分配金(円)	2,013	2,478	+465	2,455	+23
うち利益超過分配(円)	10	10	-	10	-
NOI	1,520	1,507	△12	1,506	+1
賃貸事業損益	1,058	1,053	△4	1,051	+1
資本的支出	164	141	△23	169	△28
期末発行済総投資口数(口)	311,023	311,023	-	311,023	-
1口当たり簿価純資産(円)	83,436	83,891	+455	-	-
1口当たりNAV(円)	107,372	109,107	+1,735	-	-

主要な差異要因 (単位：百万円)	
2025年11月期 実績	(前期比)
営業収益	+163
不動産等売却益 (大江戸2物件売却)	+151
賃貸住宅等 賃料の増 (幕張の取得+20、18期末保有物件+3)	+23
ホテル等 変動賃料の増	+5
ホテル等 固定賃料の減 (大江戸2物件売却△34、岐阜羽島の取得+15、浅草橋・大国町の通期稼働+1)	△17
営業利益	+131
賃貸事業費用の増 (新規取得物件の固都税効果の剥落等)	△24
販管費の増 (資産入替による運用報酬・委託報酬の増加等)	△14
当期純利益	+144
支払利息の増 (基準金利上昇)	△7
融資関連費用等の減 (投資口発行費用・新規格付費用の剥落等)	+19
(2025年11月12日公表予想対比) (予想比)	
営業利益	+6
販管費の減	+4

2026年5月期・2026年11月期業績予想

	2025年11月期	2026年5月期		2026年11月期	
	第19期実績	第20期予想	前期比	第21期予想	前期比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,877	2,295	+417	2,306	+11
ホテル等	1,332	1,639	+306	1,646	+6
固定賃料	1,143	1,411	+268	1,383	△28
変動賃料	105	146	+40	181	+35
その他収入(第2賃料含む)	83	81	△2	81	+0
賃貸住宅等	394	655	+261	660	+4
賃料	375	636	+261	641	+4
その他収入(水光熱費等)	18	18	+0	19	+0
不動産等売却益	151	-	△151	-	-
営業費用	881	1,034	+153	1,073	+38
賃貸事業費用	219	275	+56	297	+22
減価償却費	454	483	+29	491	+8
販売費・一般管理費	207	275	+68	283	+8
営業利益	996	1,260	+263	1,233	△27
営業外収益	3	1	△1	1	-
営業外費用	231	382	+151	357	△24
支払利息	148	253	+105	257	+4
融資関連費用等	83	129	+46	100	△29
経常利益	768	879	+111	876	△2
当期純利益	767	878	+111	875	△2
1口当たり分配金(円)	2,478	2,039	△439	2,033	△6
うち利益超過分配(円)	10	7	△3	7	-
NOI	1,507	2,019	+512	2,008	△11
賃貸事業損益	1,053	1,536	+482	1,517	△19
資本的支出	141	182	+41	203	+21
期末発行済総投資口数(口)	311,023	432,307	+121,284	432,307	-

主要な差異要因 (単位：百万円)	
2026年5月期 予想	(前期比)
営業収益	+417
ホテル等 固定賃料の増(新規物件取得)	+268
賃貸住宅等 賃料の増(新規物件取得+231、第19期末保有物件+29)	+261
ホテル等 変動賃料の増(新規物件取得+29、第19期末保有物件+11)	+40
不動産等売却益の剥落	△151
営業利益	+263
販売費・一般管理費の増(新規物件取得)	△68
賃貸事業費用の増(新規物件取得)	△56
減価償却費の増(新規物件取得)	△29
当期純利益	+111
支払利息の増(有利子負債の増加△84、基準金利の上昇△20)	△105
融資関連費用等の増(新投資口発行費用・新規借入費用の発生)	△46
2026年11月期 予想	(前期比)
営業収益	+11
ホテル等 変動賃料の増(あたみで新賃料体系への移行により変動賃料が増加)	+35
ホテル等 固定賃料の減(あたみで新賃料体系への移行により固定賃料が減少)	△28
営業利益	△27
賃貸事業費用の増(新規取得物件の固都税効果の剥落等)	△22
当期純利益	△2
融資関連費用等の減(新投資口発行費用・新規借入費用等の剥落等)	+29
支払利息の増(基準金利の上昇)	△4

4. 外部成長

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

(単位：百万円)

売却		取得	
大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 幸雲閣	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	レジデンス幕張 アーナシティ
取得価格	819	取得価格	920
売却物件		取得物件	
君津	幸雲閣	岐阜羽島	幕張
847	1,050	920	1,100
合計	1,897	合計	2,020
譲渡価格/取得価格 (百万円)	920	932	1,400
鑑定評価額 (百万円)	829	47	57
償却後NOI (百万円)	27	61	105
償却後NOI利回り	3.3%	5.2%	5.2%
不動産等売却益 (百万円)	29	121	151

※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月期見込合計額を表示しています。

※償却後NOI利回り：売却物件は償却後NOIを譲渡価格で除した値、取得物件は償却後NOIを取得価格で除した値を表示しています。。

※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を表示しています。

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（2）資産規模の推移



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 ²)	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
ホテル等（ビジネス・シティホテル）										
H-4	アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	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				13,939.26	580	12,202,000	13,380,000	+9.7%	4.7%	4.3%
賃貸住宅等										
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	ソルブーラサ堺	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				21,182.56	323	7,538,400	8,074,000	+7.1%	4.5%	4.1%
合計						19,740,400	21,454,000	+8.7%	4.6%	4.2%



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〉



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



ソルブーラサ堺

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

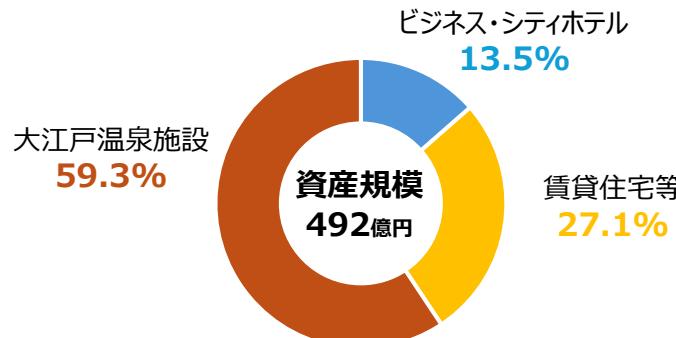
<2025年11月期末>	物件数	取得価格 (千円)	投資割合	鑑定評価額 (千円)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル	3	6,661,000	13.5%	7,602,000	4.6%	4.1%
賃貸住宅等	11	13,365,000	27.1%	14,639,000	4.8%	4.4%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	59.3%	31,690,000	7.1%	4.4%
合計	23	49,251,369	100.0%	53,931,000	6.2%	4.3%



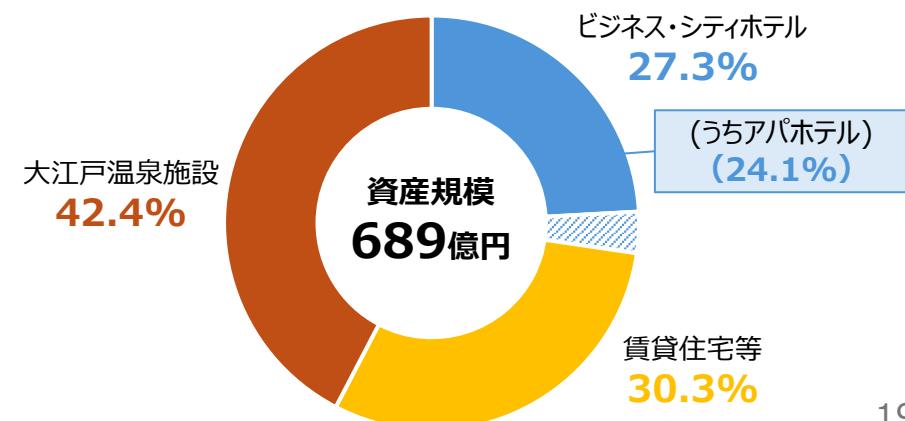
<2026年1月21日時点>	物件数	取得価格 (千円)	投資割合	鑑定評価額 (千円)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル	7	18,863,000	27.3%	20,982,000	4.7%	4.2%
賃貸住宅等	15	20,903,400	30.3%	22,713,000	4.7%	4.3%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	42.4%	31,690,000	7.1%	4.4%
合計	31	68,991,769	100.0%	75,385,000	5.7%	4.3%

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>



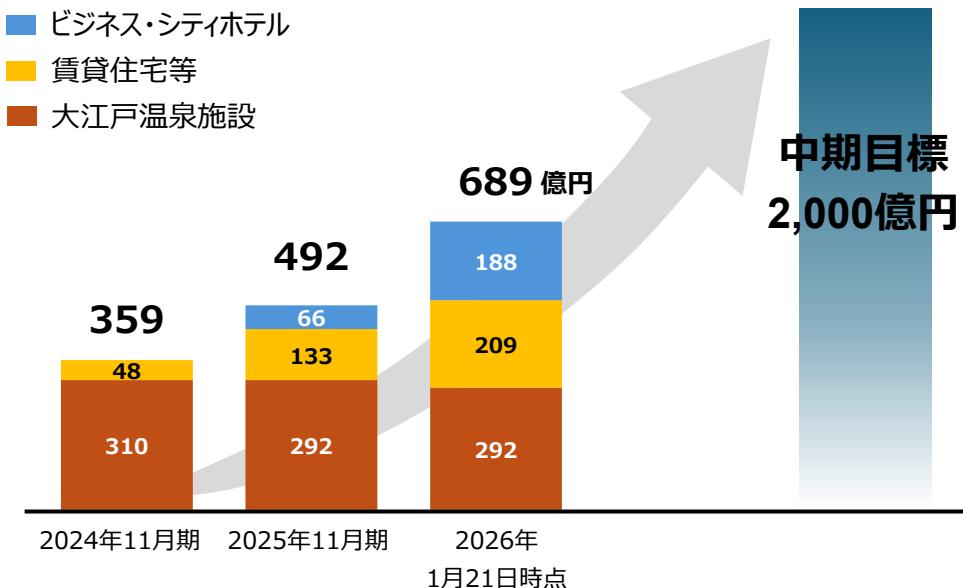
<2026年1月21日時点>



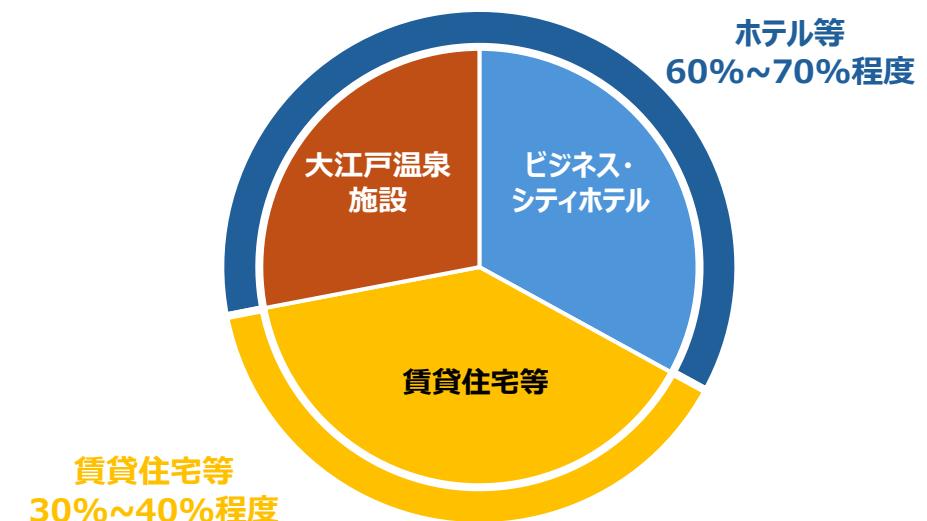
ポートフォリオ構築方針

- ◆ 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

5. 内部成長

ホテル等（1）主要指標

2025年11月期

◆ 大江戸温泉施設

- RevPAR : 31,836円（前年同期比+8.9%）

◆ ビジネス・シティホテル

- RevPAR : 9,551円（前年同期比+14.3%）

今後の方針と施策

◆ 大江戸温泉施設

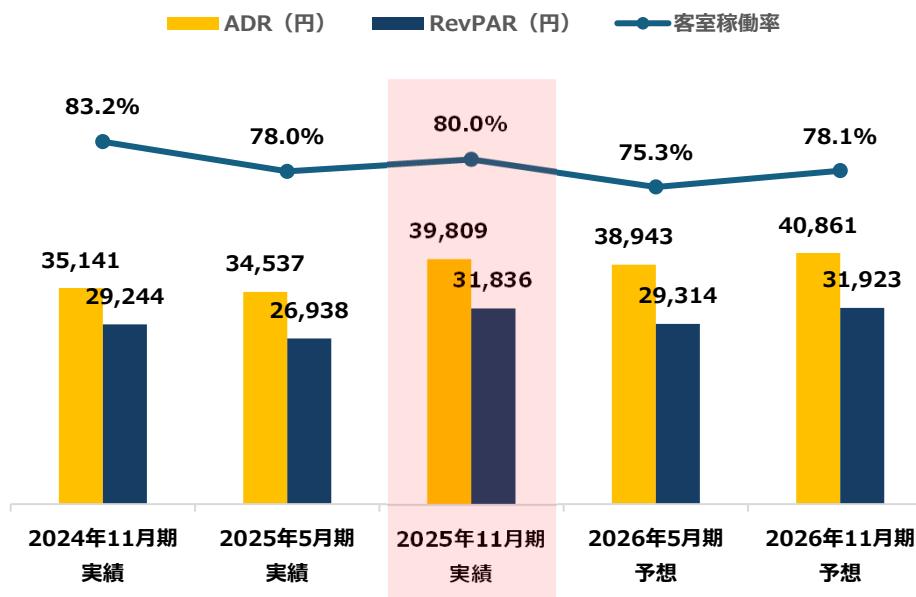
- 主にバリューアップ工事済物件の変動賃料増加を見込む

◆ ビジネス・シティホテル

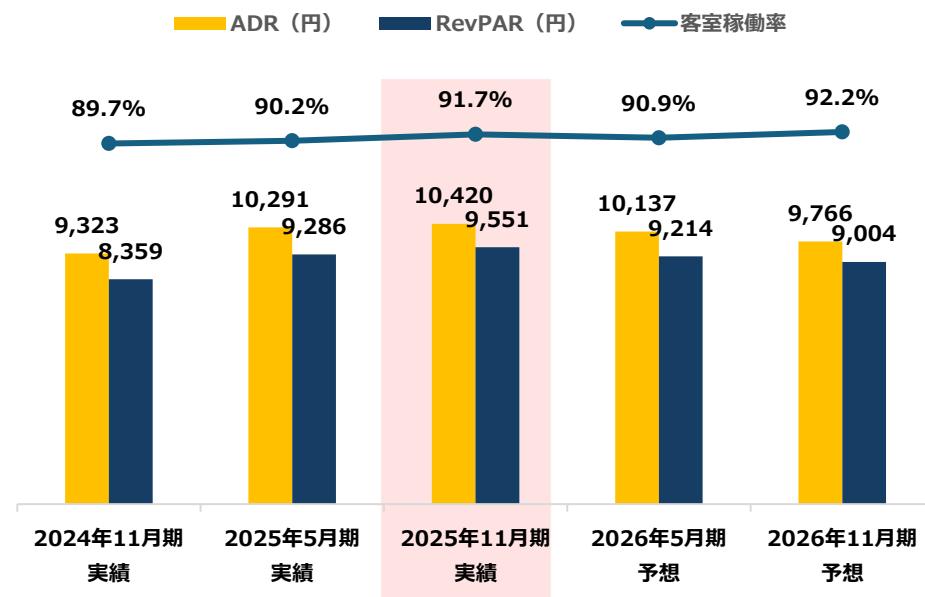
- 既存ホテルの変動賃料増加、新規取得ホテルの変動賃料発生を見込む

主要指標

大江戸温泉施設



ビジネス・シティホテル



※大江戸温泉施設は、各期末時点で保有する物件を集計対象としています。

※ビジネス・シティホテルは、2026年1月21日時点で保有するアパホテル6物件を集計対象としています（本投資法人による取得以前の期間についても表示しています。またテナントから開示の承諾が得られていないホテルビスタ厚木は含まれません）。

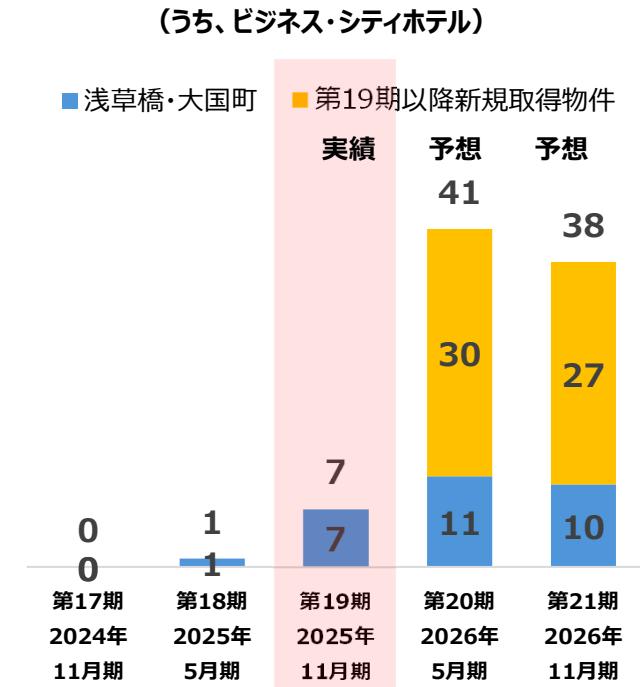
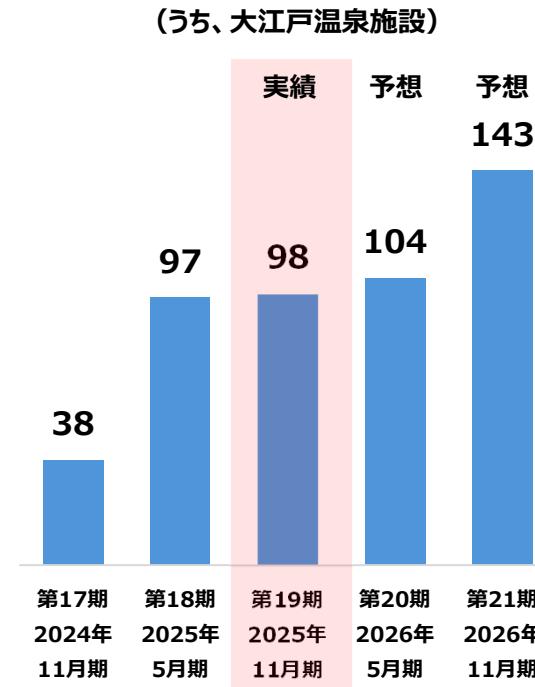
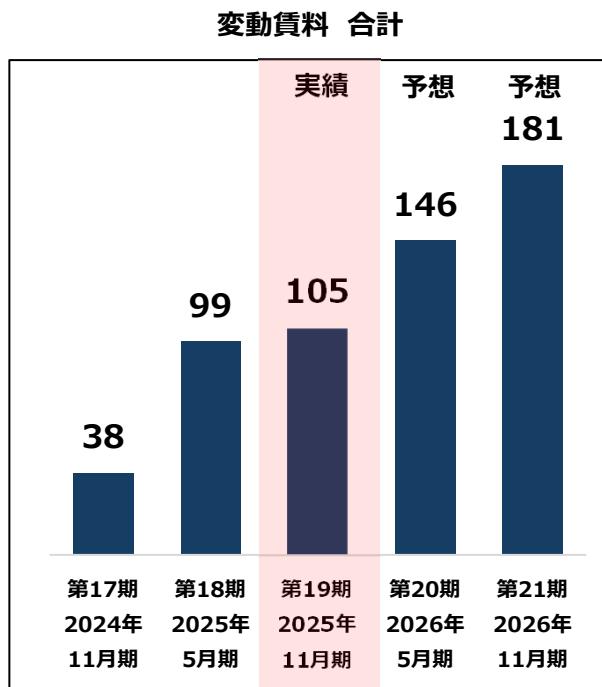
※予想値は、テナントから入手した事業計画に基づいており、その実現を保証するものではありません。

ホテル等（2）変動賃料

2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期
実績 105 百万円 <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸：あわらで北陸新幹線延伸・復興支援の影響の剥落などにより前期比減も、レオマとバリューアップ工事済物件で増加 ビジネス・シティホテル：既存アパホテル（浅草橋・大国町）で好調な業績を背景に増加 	業績予想の前提 146 百万円 <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸：レオマとバリューアップ工事済物件で増加、土肥で変動賃料発生 ビジネス・シティホテル：既存ホテルで増加、新規取得ホテルで新規に変動賃料発生 	業績予想の前提 181 百万円 <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸：あたみで好調な業績を背景に新賃料体系へ移行見通し ビジネス・シティホテル：引き続き安定的な変動賃料を見込む

変動賃料の推移

(単位：百万円)



※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。

ホテル等（3）バリューアップ工事済みの大江戸温泉施設

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



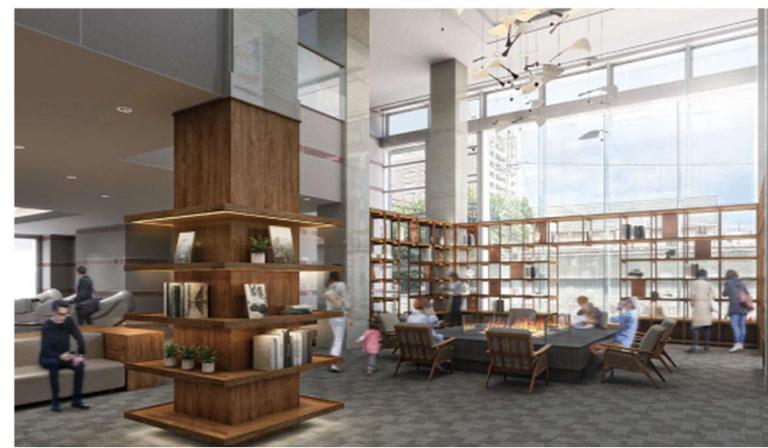
大江戸温泉物語 Premium 伊香保

(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)



賃貸住宅等 運用状況・賃料増額へ向けた取組み

2025年11月期

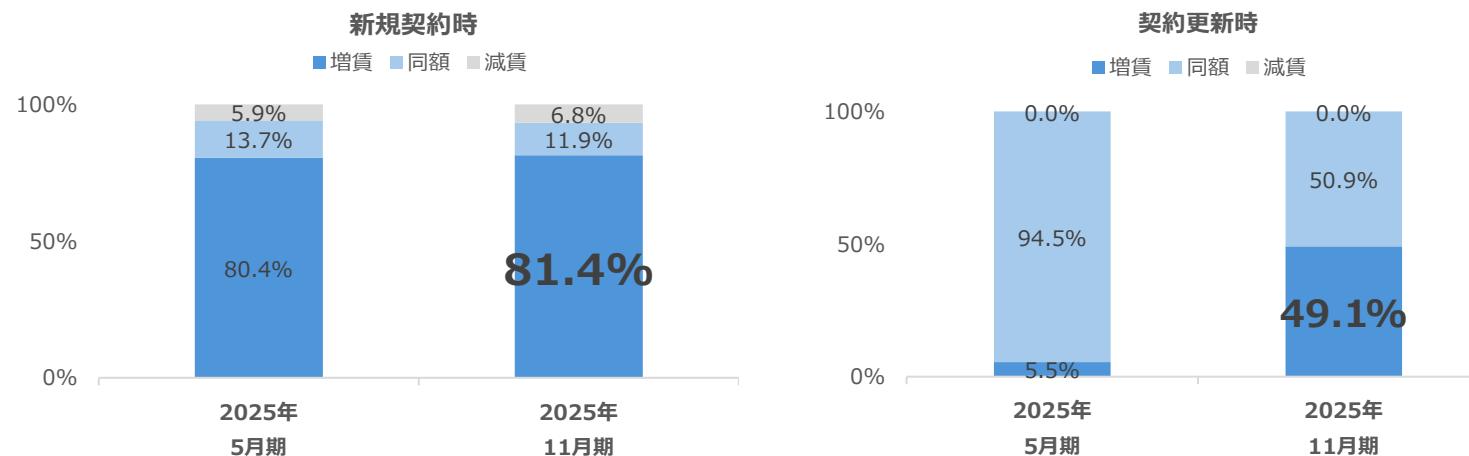
- ◆ 稼働率は96.3%と高い水準を維持。賃料単価は7,200円 (+1.7%) に上昇
- ◆ 賃料改定の状況：新規契約時は81.4%、契約更新時は49.1%のテナントで賃料増額（件数ベース）

	稼働率 (%)				賃料単価 (円/坪)			
	2025年 5月期実績	2025年 11月期実績	2026年 5月期予想	2026年 11月期予想	2025年 5月期実績	2025年 11月期実績	2026年 5月期予想	2026年 11月期予想
2025年11月期末保有物件（期中取得した幕張を除く10物件）	97.8	96.3	97.5	97.5	7,082	7,200	7,214	7,237
幕張+2025年12月新規取得4物件（5物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	5,796	5,830
2026年1月21日時点で保有する物件（15物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	6,531	6,558

今後の方針と施策

- ◆ 引き続き安定的な運用を図る
- ◆ 市場賃料の上昇を背景に、引き続き新規契約時・契約更新時の賃料増額を図る

賃料改定の内訳（件数ベース、旧賃貸借契約対比）



賃料変動率（2025年11月期）

新規契約時 +4.5%
更新契約時 +2.0%

賃料ギャップ[°]

+8.2%
(2026年1月21日時点保有物件)

※賃料変動率（新規契約時）：2025年11月期中に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を表示しています。

※賃料変動率（契約更新時）：2025年11月期中に契約更新された全貸室の新賃料合計額と旧賃料合計額の変動率を表示しています。

※賃料ギャップ：現況賃料（2025年11月末レントロール記載の賃料単価）と市場賃料（資産運用会社が査定した新規契約賃料）の差を表示しています。

6. 財務狀況

第3回公募増資時の新規借入

- ◆ 2025年12月（第3回公募増資時）に総額12,060百万円を新規借入れ
 - ・ 適用利率（期間3年の場合）：1ヶ月円TIBOR+0.60%（無保証）
 - ・ 従前借入（期間3年、2024年12月借入、1ヶ月円TIBOR+0.80%、有保証）対比、△0.20%ポイントの条件改善を実現
 - ・ レンダーフォーメーションは18行に拡大
 - ・ 資産規模2,000億円の中期目標達成に向け、より安定的な資金調達を可能とする財務基盤の構築が進捗

今後の方針と施策

- ◆ 条件改善前に借り入れた既存借入金のリファイナンスによるデットコストの圧縮
- ◆ 想定する巡回LTV（鑑定ベース）：45%程度

信用格付

日本格付研究所(JCR)

A- (見通し：安定的)

財務指標

		2024年11月期末	2025年5月期末	2025年11月期末	2026年1月21日時点
有利子負債残高		12,589 百万円	21,290 百万円	21,144 百万円	33,104 百万円
LTV	鑑定ベース	30.5 %	37.7 %	37.0 %	42.1 % (参考値)
	総資産ベース	35.6 %	43.4 %	42.9 %	47.5 % (参考値)
平均調達期間		2.5 年	2.7 年	2.8 年	2.9 年
平均残存年数		1.7 年	1.8 年	1.3 年	1.8 年
平均オールインスプレッド		1.1 %	1.0 %	1.0 %	0.9 %

※2026年1月21日時点のLTVは、資産運用会社が試算した暫定的な参考値です。

※LTV（鑑定ベース）：有利子負債残高 ÷ （総資産額 - 保有資産帳簿価格 + 保有資産鑑定評価額）。

※平均オールインスプレッド：各有利子負債のスプレッド（適用利率のうち基準金利を含まない値）と、融資手数料（アップフロントフィー）を年率換算した値の合計を、期末有利子負債残高で加重平均して算出した値を表示しています。

財務状況（2）

金融機関一覧

金融機関名	2025年11月期末		2026年1月21日時点	
	借入残高 (百万円)	比率 (%)	借入残高 (百万円)	比率 (%)
1 三井住友銀行	8,531	40.4	12,211	36.9
2 東京スター銀行	3,768	17.8	3,768	11.4
3 みずほ銀行 (新規)	-	-	2,780	8.4
4 三十三銀行	1,828	8.7	2,628	7.9
5 三井住友信託銀行	1,718	8.1	2,618	7.9
6 関西みらい銀行	500	2.4	1,300	3.9
7 大垣共立銀行	870	4.1	1,270	3.8
8 あおぞら銀行	951	4.5	951	2.9
9 池田泉州銀行	500	2.4	900	2.7
10 スルガ銀行	500	2.4	800	2.4
11 西日本シティ銀行	500	2.4	800	2.4
12 きらぼし銀行	500	2.4	500	1.5
13 みなど銀行	500	2.4	500	1.5
14 りそな銀行	475	2.3	475	1.4
15 日本政策投資銀行 (新規)	-	-	400	1.2
16 七十七銀行 (新規)	-	-	400	1.2
17 大和ネクスト銀行 (新規)	-	-	400	1.2
18 武蔵野銀行 (新規)	-	-	400	1.2
有利子負債合計	21,144	100.0	33,104	100.0

有利子負債一覧

金融機関名	期間	残高	利率	借入日	返済期限	担保保証
三井住友銀行	1.0年	195	1ヶ月円TIBOR +0.600%	2025年2月28日	2026年2月27日	無担保有保証
三井住友銀行	1.0年	100	1ヶ月円TIBOR +0.400%	2025年12月2日	2026年12月2日	無担保無保証
短期借入金						
三井住友銀行、あおぞら銀行、東京スター銀行、りそな銀行、大垣共立銀行、三十三銀行	2.0年	4,015	1ヶ月円TIBOR +0.700%	2024年5月31日	2026年5月31日	無担保有保証
三井住友銀行、東京スター銀行、きらぼし銀行	3.0年	3,400	1ヶ月円TIBOR +0.850%	2023年9月28日	2026年9月28日	無担保有保証
三井住友信託銀行	1.8年	718	1ヶ月円TIBOR +0.675%	2025年5月30日	2027年2月26日	無担保有保証
三井住友銀行、三十三銀行	3.0年	3,966	1ヶ月円TIBOR +0.850%	2024年2月29日	2027年2月26日	無担保有保証
三井住友銀行、東京スター銀行、三井住友信託銀行、三十三銀行、大垣共立銀行、スルガ銀行、池田泉州銀行、みなど銀行、関西みらい銀行、西日本シティ銀行	3.0年	8,748	1ヶ月円TIBOR +0.800%	2024年12月3日	2027年12月3日	無担保有保証
三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、三十三銀行、関西みらい銀行、大垣共立銀行、池田泉州銀行、日本政策投資銀行、武蔵野銀行、七十七銀行、大和ネクスト銀行、西日本シティ銀行、スルガ銀行	3.0年	11,960	1ヶ月円TIBOR +0.600%	2025年12月2日	2028年12月1日	無担保無保証
長期借入金						
有利子負債合計				32,809		
有利子負債合計				33,104		

7. ESG

環境認証の取得状況

環境認証取得済資産の割合

15.6%

(期末延床面積ベース)

2025年11月期 新規取得

<CASBEE> (建築環境総合性能評価システム)

- ◆ アパホテル(浅草橋駅前)
- ◆ アパホテル(なんば南 大国町駅前)
- ◆ エルプレイス宮崎台
- ◆ JMR レジデンス新大阪
- ◆ 押上パークスクエア

※2025年5月期末 取得済み

<CASBEE>

- ◆ フィール白山公園・新潟白山公園ビル
- ◆ INSURANCE BLDG VIII (豊四季)

<BELS> (建築物省エネルギー性能表示制度)

- ◆ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

グリーンリース契約の締結状況

ポートフォリオ全体 91.0%

(期末賃貸面積ベース)

(ホテル等 100.0%)
(賃貸住宅等 42.3%)

エネルギー削減状況 (対象期間 2024年4月1日～2025年3月31日)

◆エネルギー削減目標 (2023年8月策定)

大江戸温泉施設について、2031年3月期までに、2019年3月期対比、原単位で10%削減

対象項目	単位	2019年3月期 使用量	2025年3月期 使用量	削減状況 (差異)
電力	GJ	269,598	236,205	▲12.4%
燃料 (ガス・重油・灯油)	GJ	154,490	136,457	▲11.7%
上水	m ³	594	437	▲26.4%
廃棄物排出量	kg	1,573,633	1,074,297	▲31.7%

今後のESG方針

◆ 個別環境認証取得の推進とグリーンリース契約締結の推進を引き続き図る

8.アパグループについて



グループ連結売上高

※2024年11月期実績

2,260 億円

グループ連結経常利益

※※2024年11月期実績

796 億円

創業以来54年間連續黒字経営を継続

アパホテルブランド

※2026年1月14日時点（運営中のものに限る）

286 ホテル 69,804 室

アパグループ概要

設立	1971年4月
自己資本	3,282億円
代表者	会長 元谷 外志雄 社長兼CEO 元谷 一志
事業内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・都市開発（マンション、ホテル、テナントビル、アーバン・リゾート）事業 ・総合建設（企画、設計、建設）事業 ・総合不動産（開発、売買、仲介、賃貸、鑑定）事業 ・ホテル・チェーン、レストラン・チェーン、レジャー産業運営事業 ・不動産証券化事業 ・総合ビル管理事業 ・月刊「アップルタウン」発行 	

- アパグループはアパホテルネットワークとして全国最大の**1,041ホテル、141,457室**を展開（2026年1月14日時点。建築・設計中、海外、FC、アパ直参画ホテルを含む）
- アパホテルブランドの国内フランチャイズ加盟店数は76ホテル10,514室と国内No.1（2026年1月14日時点。今後の加盟予定ホテル含む）。
- **創業以来54年間連続黒字経営**を継続。2022年4月に新体制へ移行し、元谷外志雄が会長へ就任、元谷一志がアパグループ社長兼CEOへ就任しグループの経営を統括
- 2010年4月にスタートした「SUMMIT 5（頂上戦略）」を継承して**2022年4月より新たに5ヶ年計画「AIM5～APA Innovative Movement」**を始動
- アフターコロナにおけるニーズの変化やDX化の波を捉えながら、国内で圧倒的なNo.1ホテルチェーンとなるべく、**2027年3月末までにアパホテルネットワークとして15万室展開を目指す**
- アパホテル会員の累積会員数は**2,000万名**を突破

ホテル事業展開戦略

◆ 「高品質」「高機能」「環境対応型」の“新都市型ホテル”

新都市型ホテルとは、ホテル業界における日本初の世界基準モデルとして、アパホテルが提唱する唯一無二の独創的なコンセプト
洗練された品質、高い機能性、環境に対応した空間のもと、ゲストに安全・安心・安眠を提供

◆ 積極的な海外展開

北米を中心にCoast Hotelsブランドを展開。
現在51ホテル・5,287室規模（2026年1月14日現在、建築・設計中含む）だが、将来10,000室を目指す

◆ 新ブランドの展開

2024年2月、アパホテル新ブランド「アパホテルスタイル」1号店のアパホテルスタイル[®]（富山）グランドオープン
アパホテルズ＆リゾーツ初のオールインクルーシブサービスを提供するほか、富山県内最大級のサウナ施設を導入



アパホテルスタイル[®]（富山）
Sauna「頂Itadaki」

アパホテルのオペレーションの特長

◆ アパ直

「アパ直」はアパサービス株式会社が直接運営するインターネット予約システムで、アパグループが直接運営している施設および、アパ直に参画する他社施設を含め全国900以上の宿泊施設をベストレート（最安値）で予約可能



◆ アパホテル会員

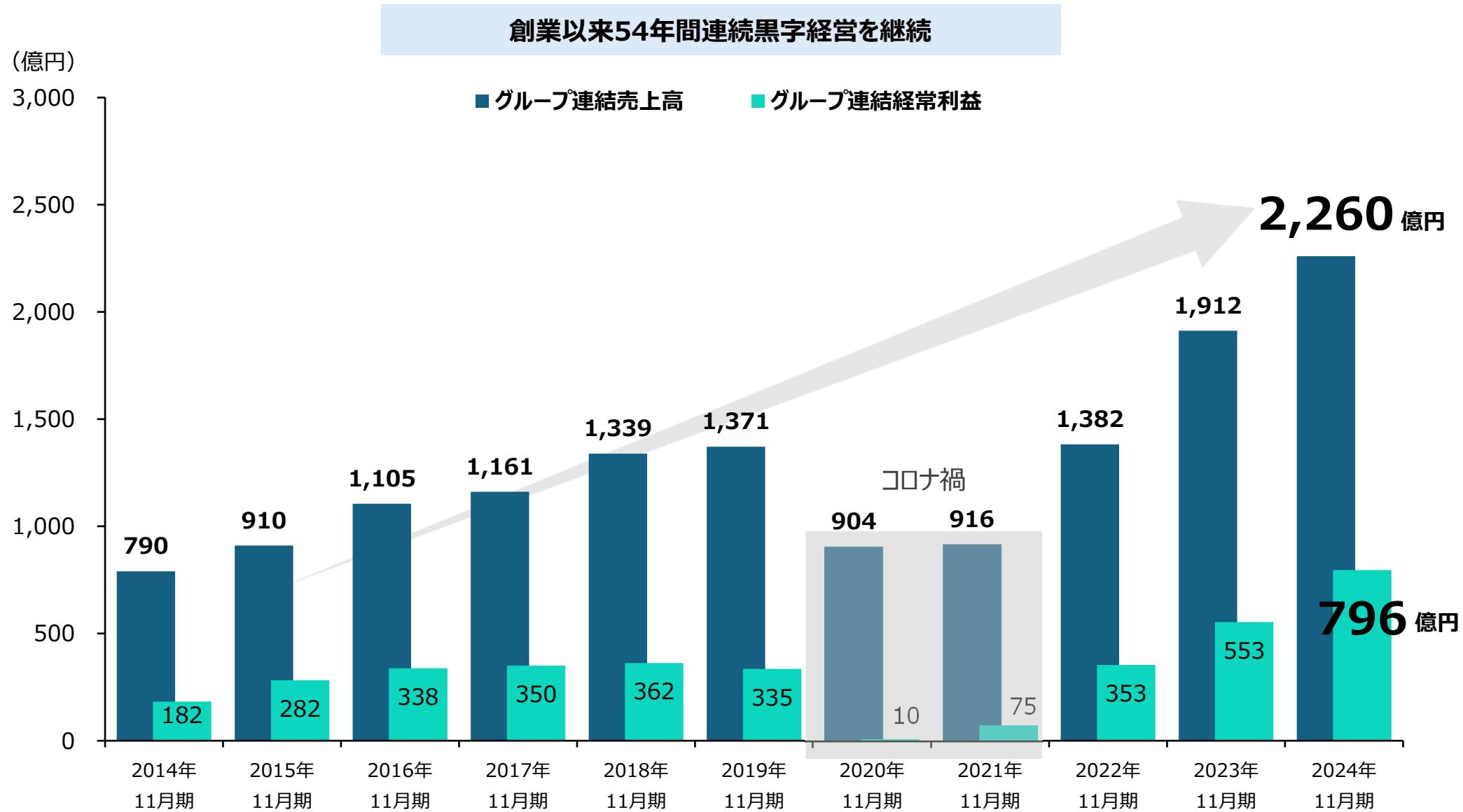
年間の利用実績に応じて5つの会員ステータスが用意されており、ステータスごとに会員特典・サービスを提供。貯めたアパポイントはキャッシュバック、宿泊料金への充当、カタログギフト交換など様々な方法で活用可能



◆ アパトリップルワンシステム

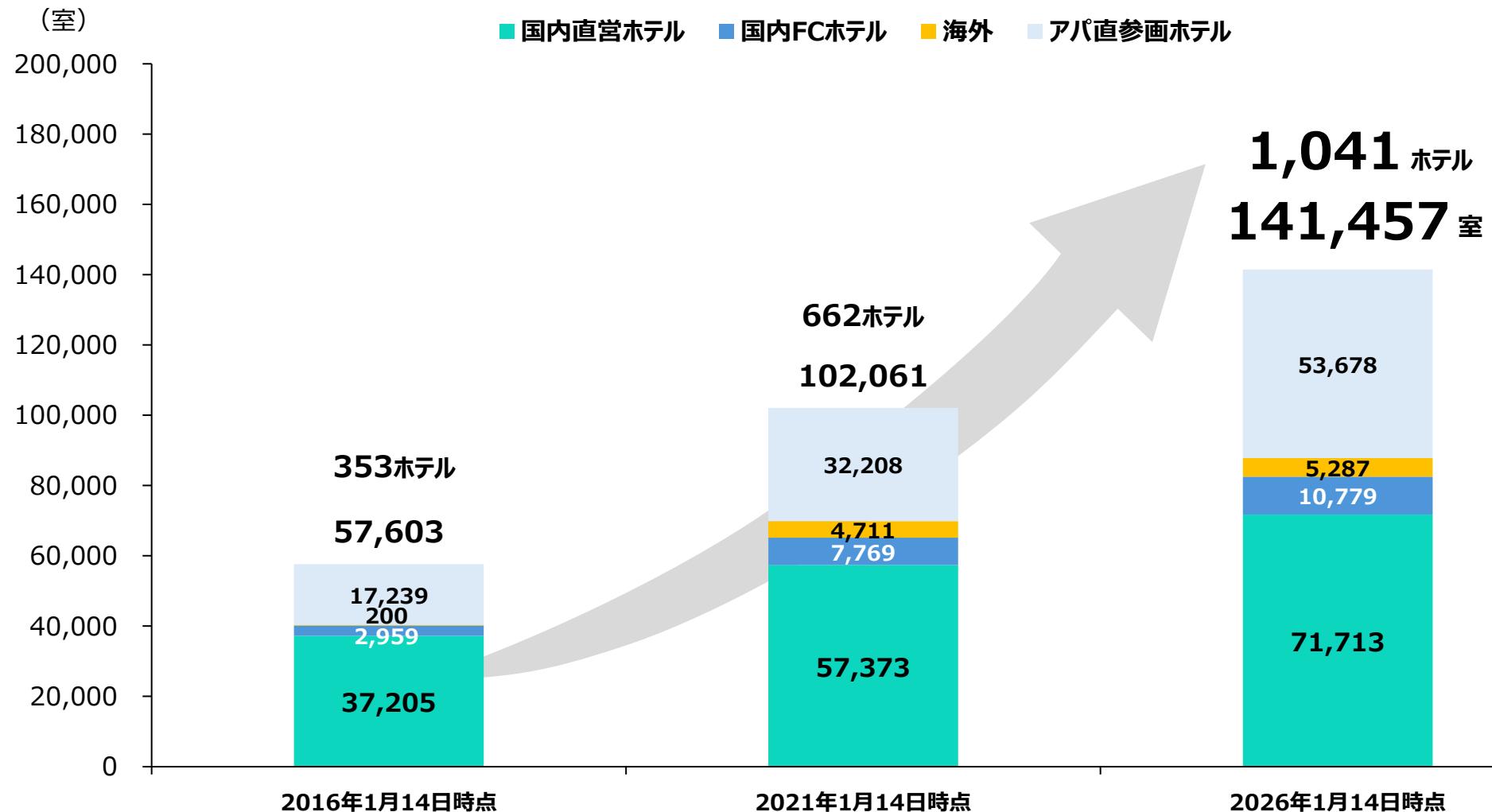
ゲストの時間を大切にするアパトリップルワンシステム（「1ステップ予約」、「1秒チェックイン」、「1秒チェックアウト」）により、「非接触」、「待たない」、「並ばない」を実現したストレスフリーのアパオリジナルデジタルサービスを提供





アパグループについて（4）アパホテルネットワークの推移

1,041ホテル・約14万室で構成されるアパホテルネットワーク



※ホテル数および室数は、建築・設計中の物件を含みます。また国内直営・FC・MCは、アパホテルブランド及びthe bブランドを含みます。

アパグループについて（5）アパホテルブランドの展開状況



※2026年1月14日時点（運営中のものに限る）

アパホテルブランド



286ホテル 69,804室

首都圏：125ホテル



アパホテル&リゾート
〈横浜ベイタワー〉



アパホテル&リゾート
〈東京ベイ幕張〉



アパホテル
〈高崎駅前〉



アパホテル
〈秋葉原駅北〉



アパホテル
〈六本木SIX〉



アパホテル
〈茨城古河駅前〉

関西：45ホテル



アパホテル&リゾート
〈大阪梅田駅タワー〉



アパホテル
〈京都駅東〉



アパホテル
〈新大阪駅タワー〉



アパホテル
〈神戸三宮〉

九州：30ホテル



アパホテル&リゾート
〈博多駅東〉



アパホテル
〈長崎出島〉



アパホテル
〈博多駅筑紫口〉



アパホテル
〈鹿児島中央駅前〉

北陸：18ホテル



アパホテルスティ
〈富山〉



アパホテル
〈金沢駅前〉

東海：18ホテル



アパホテル
〈名古屋駅前〉



アパホテル
〈大垣駅前〉

東北：14ホテル



アパホテル
〈仙台駅五橋〉



アパホテル
〈青森駅東〉

中国・四国：13ホテル



アパホテル
〈広島駅前スタジアム口〉



アパホテル
〈高松空港〉

北海道：11ホテル



アパホテル&リゾート
〈札幌〉



アパホテル
〈函館駅前〉

甲信越：9ホテル



アパホテル&リゾート
〈新潟駅前大通〉



アパホテル
〈甲府南〉

沖縄：3ホテル



アパホテル
〈那覇松山〉

※本資料の日付現在、本投資法人は、本項に記載の物件について取得を決定した事実ではなく、また、取得を保証するものではありません。また、上記ホテルのうち、アパグループとの間でフランチャイズ契約が締結されているホテルについては、本投資法人及び資産運用会社並びにアパホールディングスとの間のスポンサーサポート契約に基づく優先交渉の対象にはなりません。

アパグループについて（6）Coast Hotels及びイシン・ホテルズ・グループの取得



北米のホテルチェーン Coast Hotelsを取得

- ◆ 2016年、北米のホテルチェーン Coast Hotelsを取得
- ◆ グローバルなホテル運営者としてのアパグループのブランド力向上を期待
- ◆ 一部ホテルは、直営の「Coast Hotel by APA」として運営



「the b hotels」を展開するイシン・ホテルズ・グループを完全子会社化

- ◆ 2025年6月、6都市計17棟のホテルを運営するイシン・ホテルズ・グループを完全子会社化
- ◆ 新たな出店形態である、不動産を所有しない賃貸方式やMC方式を導入することで、アパホテルネットワークの今後の出店スピードが加速
- ◆ 新ホテルブランドが加わることによって、「アパ直」利用顧客の選択肢が増加し予約サイトとしての競争力の向上を期待

会社名	株式会社イシン・ホテルズ・グループ
事業内容	全国のホテルの運営、コンサルティング、開発 都市型ホテルthe b hotels・セントメイン名古屋などを展開
設立年月	2001年1月
代表取締役	孔 令庸
運営施設数	物件数：17棟 客室数：2,475室（2026年1月14日時点）
事業展開地域	北海道、東京都、静岡県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県



アパグループについて（7）進化し続けるアパホテル

「1ホテル1イノベーション」の例 ①客室タイプの増加

S-Sコネクトツインルームは、同じ空間に滞在しつつもそれぞれのプライベートな空間は適度に保つことができ、ご家族や友人との旅行におすすめの客室。コーナールームは、デスク幅を小さくしてソファを設置。ソファは可動式のため、オットマン（足置き台）としても使用可能



S-Sコネクトツインルーム



コーディールーム

「1ホテル1イノベーション」の例 ②客室内設備

ベッドの枕元に集中コントローラーを設置し、空調や照明を一括管理。「おやすみスイッチ」で客室の電気を一括でON/OFF可能（冷蔵庫など除く）。耐荷重を80kg(160kg→240kg)向上させた客室チェアは耐久性が高く、大柄なインバウンドでも安心して利用できる



おやすみスイッチ



客室チエアのキャスター耐荷重を変更

アパトリプルワンシステム

「1ステップ予約」、「1秒チェックイン」、「1秒チェックアウト」により、「非接触」、「待たない」、「並ばない」を実現したアパオリジナルデジタルサービス



700万
DL突破!



■ 1秒チェックイン機



■ チェックアウトポスト

9.Appendix

期末ポートフォリオ一覧（1）

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	建築年月	築年数(年)	賃貸可能面積(m ²)	客室数(室)	取得価格(千円)	投資割合	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
ホテル等（ビジネス・シティホテル）											
H-1	アパホテル（浅草橋駅前）	東京都台東区	2024/12	2010/3	15.7	3,706.56	180	4,160,000	8.4%	4.2%	3.9%
H-2	アパホテル（なんば南 大国町駅前）	大阪府大阪市	2024/12	2018/11	7.0	2,504.70	118	1,581,000	3.2%	4.9%	4.2%
H-3	アパホテル（岐阜羽島駅前）	岐阜県羽島市	2025/9	1996/10	29.2	2,980.60	146	920,000	1.9%	5.8%	4.7%
小計					15.5	9,191.86	444	6,661,000	13.5%	4.6%	4.1%
ホテル等（大江戸温泉施設）											
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	2016/9	1991/3	34.7	63,838.25	241	9,697,869	19.7%	7.0%	4.9%
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	2016/9	1973/2	52.8	9,782.37	83	3,656,900	7.4%	6.2%	3.1%
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	2016/9	1990/11	35.1	10,211.46	73	2,657,800	5.4%	6.1%	3.5%
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	静岡県熱海市	2016/9	1959/2	66.8	8,469.22	76	3,000,900	6.1%	6.7%	4.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	2016/9	1974/10	51.2	6,125.84	64	1,910,900	3.9%	6.3%	2.8%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	2016/9	1972/10	53.2	14,132.27	95	1,901,200	3.9%	7.3%	4.6%
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	群馬県渋川市	2016/9	1983/11	42.1	5,177.18	40	1,299,800	2.6%	6.2%	4.0%
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	2017/12	1981/8	44.3	22,402.38	172	3,870,000	7.9%	9.3%	5.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	2017/12	1964/9	61.2	16,602.03	123	1,230,000	2.5%	9.2%	4.0%
小計					45.3	156,741.00	967	29,225,369	59.3%	7.1%	4.4%

期末ポートフォリオ一覧（2）

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	建築年月	築年数(年)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	投資割合	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
賃貸住宅等											
A-1	エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2023/9	1992/1	33.9	1,993.01	85	1,053,000	2.1%	4.4%	4.3%
A-2	JMRLレジデンス新大阪	大阪府大阪市	2023/9	1994/4	31.6	2,911.95	70	1,255,000	2.5%	4.7%	4.4%
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9	1998/3	27.7	1,992.30	88	990,000	2.0%	4.5%	4.2%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	2023/9	2004/10	21.1	4,446.05	97	1,600,000	3.2%	5.2%	4.2%
A-5	INSURANCE BLDG VIII（豊四季）	千葉県柏市	2024/12	2007/1	18.8	4,611.03	60	1,590,000	3.2%	5.1%	4.4%
A-6	アーバンフラツ新川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1999/3	26.8	3,758.77	54	1,259,000	2.6%	5.2%	4.8%
A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	2024/12	1991/9	34.2	2,882.83	97	2,163,000	4.4%	4.0%	3.9%
A-8	U residence 喜多見	東京都狛江市	2024/12	1986/7	38.4	982.86	52	510,000	1.0%	4.5%	4.2%
A-9	U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	2024/12	1988/5	37.6	1,249.08	41	595,000	1.2%	4.4%	4.2%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1991/4	34.7	1,906.59	69	1,250,000	2.5%	4.6%	4.3%
A-11	レジデンス幕張アーナシティ	千葉県千葉市	2025/9	1998/7	27.4	3,799.52	53	1,100,000	2.2%	6.0%	5.4%
小計					29.1	30,533.99	766	13,365,000	27.1%	4.8%	4.4%
ポートフォリオ合計					36.9	196,466.85	-	49,251,369	100%	6.2%	4.3%

※築年数：取得年月・建築年月が複数ある物件については最も古い年月を、合計欄は平均築年数（各物件の築年数を取得価格で加重平均した値の合計）を記載しています。

※償却前鑑定NOI利回り：鑑定評価書記載の直接還元法NOI÷取得価格。合計欄は平均値を記載しています。

※償却後鑑定NOI利回り：（鑑定評価書記載の直接還元法NOI-資産運用会社が試算した2026年5月期及び2026年11月期の減価償却費）÷取得価格。合計欄は平均値を記載しています。

期末鑑定評価（1）

物件番号	物件名称	2025年5月期			2025年11月期			増減	
		帳簿価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	還元利回り (%)	帳簿価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	還元利回り (%)	評価額 (千円)	還元利回り (%)
ホテル等（ビジネス・シティホテル）									
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,184,143	4,800,000	3.6	4,177,599	4,800,000	3.6	0	0
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	1,590,817	1,850,000	4.1	1,584,662	1,870,000	4.1	+20,000	0
H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	-	-	-	932,050	932,000	5.3	-	-
小計		5,774,961	6,650,000	-	6,694,311	7,602,000	-	+20,000	-
ホテル等（大江戸温泉施設）									
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,046,561	8,700,000	6.0	8,983,640	8,700,000	6.0	0	0
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	2,964,107	3,830,000	5.6	2,923,989	3,830,000	5.6	0	0
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	2,442,792	2,820,000	5.1	2,439,175	2,820,000	5.1	0	0
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	2,585,820	3,470,000	5.1	2,555,861	3,470,000	5.1	0	0
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,603,802	2,020,000	5.6	1,576,750	2,000,000	5.6	▲20,000	0
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,812,427	2,020,000	5.9	1,791,254	2,020,000	5.9	0	0
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	1,177,167	1,360,000	5.3	1,163,262	1,360,000	5.3	0	0
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	3,169,140	6,070,000	5.2	3,105,413	6,070,000	5.2	0	0
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,033,088	1,420,000	5.9	1,026,398	1,420,000	5.9	0	0
小計		27,513,265	33,589,000	-	25,565,745	31,690,000	-	▲20,000	-

期末鑑定評価（2）

物件番号	物件名称	2025年5月期			2025年11月期			増減	
		帳簿価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	還元利回り (%)	帳簿価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	還元利回り (%)	評価額 (千円)	還元利回り (%)
賃貸住宅等									
A-1	エルプレイス宮崎台	1,077,125	1,120,000	3.9	1,076,106	1,120,000	3.9	0	0
A-2	JMRLレジデンス新大阪	1,284,647	1,420,000	3.7	1,283,003	1,430,000	3.7	+10,000	0
A-3	K.緑地	1,022,379	1,050,000	3.7	1,023,134	1,050,000	3.7	0	0
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,640,138	1,600,000	4.6	1,634,257	1,600,000	4.6	0	0
A-5	INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	1,661,042	1,820,000	4.0	1,655,948	1,830,000	4.0	+10,000	0
A-6	アーバンフラツ新川崎	1,310,091	1,430,000	3.9	1,303,937	1,440,000	3.9	+10,000	0
A-7	押上パークスクエア	2,260,071	2,210,000	3.5	2,258,123	2,220,000	3.5	+10,000	0
A-8	U residence 喜多見	525,507	534,000	3.9	525,054	542,000	3.9	+8,000	0
A-9	U residence 武蔵小金井	611,109	608,000	3.9	610,655	617,000	3.9	+9,000	0
A-10	T's eco川崎	1,282,816	1,390,000	3.8	1,280,830	1,390,000	3.8	0	0
A-11	レジデンス幕張アーナシティ	-	-	-	1,177,146	1,400,000	4.4	-	-
小計		12,674,929	13,182,000	-	13,828,198	14,639,000	-	+57,000	0
ポートフォリオ合計		45,963,156	53,421,000	-	46,088,256	53,931,000	-	+57,000	-

運用実績（1） ホテル等（ビジネス・シティホテル）

物件番号	物件名	指標	2024年11月期	2025年5月期	2025年11月期		2026年5月期		2026年11月期	
			実績	実績	実績	前年同期比	予想	前年同期比	予想	前年同期比
H-1	アパホテル（浅草橋駅前）	客室稼働率	99.3%	99.7%	100.7%	1.4%	99.8%	0.1%	100.5%	-0.3%
		ADR（円）	10,665	12,722	11,283	5.8%	13,233	4.0%	11,815	4.7%
		RevPAR（円）	10,589	12,688	11,364	7.3%	13,202	4.1%	11,870	4.5%
H-2	アパホテル（なんば南 大国町駅前）	客室稼働率	89.1%	91.0%	97.3%	8.2%	91.0%	0.0%	97.3%	0.0%
		ADR（円）	8,983	10,392	11,220	24.9%	9,622	-7.4%	8,901	-20.7%
		RevPAR（円）	8,064	9,458	10,918	35.4%	8,753	-7.5%	8,659	-20.7%
H-3	アパホテル（岐阜羽島駅前）	客室稼働率	83.0%	82.2%	81.8%	-1.3%	82.4%	0.2%	82.3%	0.5%
		ADR（円）	6,643	6,382	7,208	8.5%	6,847	7.3%	7,391	2.5%
		RevPAR（円）	5,516	5,247	5,895	6.9%	5,645	7.6%	6,082	3.2%
H-4	アパホテル（なんば北 心斎橋駅前）	客室稼働率	86.4%	90.5%	94.9%	8.4%	91.6%	1.1%	94.9%	0.0%
		ADR（円）	9,862	11,256	12,100	22.7%	10,332	-8.2%	9,350	-22.7%
		RevPAR（円）	8,524	10,184	11,481	34.7%	9,462	-7.1%	8,871	-22.7%
H-5	アパホテル（博多駅前4丁目）	客室稼働率	96.2%	95.5%	95.3%	-0.9%	95.8%	0.3%	95.3%	0.0%
		ADR（円）	11,462	11,432	11,189	-2.4%	11,786	3.1%	11,678	4.4%
		RevPAR（円）	11,021	10,918	10,663	-3.2%	11,291	3.4%	11,129	4.4%
H-6	アパホテル（松山城西）	客室稼働率	83.5%	81.6%	79.3%	-4.1%	83.8%	2.2%	82.4%	3.1%
		ADR（円）	7,558	7,883	8,640	14.3%	7,603	-3.6%	8,747	1.2%
		RevPAR（円）	6,308	6,433	6,855	8.7%	6,372	-0.9%	7,210	5.2%
H-7	ホテルビスタ厚木（非開示）	客室稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-
		ADR（円）	-	-	-	-	-	-	-	-
		RevPAR（円）	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	2026年1月21日時点保有 6物件 (アパホテル6物件)	客室稼働率	89.7%	90.2%	91.7%	2.0%	90.9%	0.7%	92.2%	0.5%
		ADR（円）	9,323	10,291	10,420	11.8%	10,137	-1.5%	9,766	-6.3%
		RevPAR（円）	8,359	9,286	9,551	14.3%	9,214	-0.8%	9,004	-5.7%

運用実績（2） ホテル等（大江戸温泉施設）

物件番号	物件名称	指標	2023年11月期	2024年5月期	2024年11月期	2025年5月期	2025年11月期
			実績	実績	実績	実績	実績
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート（ホテルレオマの森）	客室稼働率	79.0%	72.4%	78.3%	75.6%	81.3%
		ADR（円）	36,541	36,516	37,138	33,631	38,753
		RevPAR（円）	28,867	26,437	29,079	25,425	31,490
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	客室稼働率	84.4%	85.0%	79.3%	83.1%	80.7%
		ADR（円）	37,569	40,541	45,743	42,965	43,639
		RevPAR（円）	31,708	34,459	36,274	35,703	35,208
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテル ニュー岡部	客室稼働率	84.4%	79.7%	85.2%	96.9%	74.8%
		ADR（円）	34,824	36,442	32,973	35,330	41,503
		RevPAR（円）	29,391	29,044	28,092	34,234	31,064
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	客室稼働率	82.7%	82.4%	89.2%	89.5%	87.5%
		ADR（円）	39,960	39,748	43,507	48,286	48,578
		RevPAR（円）	33,046	32,752	38,808	43,215	42,487
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	客室稼働率	77.9%	74.6%	80.2%	80.6%	74.5%
		ADR（円）	34,957	32,106	31,687	29,240	34,984
		RevPAR（円）	27,231	23,951	25,412	23,567	26,066
S-6	大江戸温泉物語 あわら	客室稼働率	76.1%	67.4%	83.9%	71.1%	72.6%
		ADR（円）	33,512	35,407	36,341	32,633	38,723
		RevPAR（円）	25,502	23,864	30,490	23,202	28,114
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	客室稼働率	91.5%	83.5%	96.8%	92.1%	91.9%
		ADR（円）	35,596	34,696	34,818	34,752	46,930
		RevPAR（円）	32,570	28,971	33,703	32,006	43,118
S-9	大江戸温泉物語 君津の森（2025年8月売却済）	客室稼働率	82.1%	84.7%	91.0%	91.3%	-
		ADR（円）	31,735	31,445	29,674	30,245	-
		RevPAR（円）	26,054	26,633	27,003	27,613	-
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣（2025年8月売却済）	客室稼働率	65.7%	60.9%	69.8%	67.6%	-
		ADR（円）	27,437	27,591	26,714	25,968	-
		RevPAR（円）	18,026	16,802	18,646	17,554	-
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	客室稼働率	84.2%	59.5%	91.8%	70.9%	75.2%
		ADR（円）	33,650	37,303	38,356	38,448	43,496
		RevPAR（円）	28,333	22,195	35,210	27,259	32,687
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	客室稼働率	80.6%	69.9%	88.1%	75.6%	88.1%
		ADR（円）	30,342	30,069	29,187	27,476	29,459
		RevPAR（円）	24,455	21,081	25,713	20,771	25,960
合計	大江戸温泉施設 各期末保有物件	客室稼働率（%）	80.1%	72.3%	83.2%	78.0%	80.0%
		ADR（円）	34,301	34,622	35,141	34,537	39,809
		RevPAR（円）	27,467	23,020	29,244	26,938	31,836

運用実績（3）賃貸住宅等

物件番号	物件名称	稼働率 (%)				賃料単価 (円/坪)			
		2025年5月期	2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期	2025年5月期	2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期
		実績	実績	予想	予想	実績	実績	予想	予想
A-1	エルプレイス宮崎台	100.0	100.0	100.0	100.0	7,340	7,339	7,339	7,339
A-2	JMRLレジデンス新大阪	99.3	96.6	97.0	97.0	7,328	7,420	7,405	7,454
A-3	K.緑地	99.5	95.5	96.0	96.0	6,891	7,791	7,797	7,824
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	94.7	92.0	96.0	96.0	6,290	6,266	6,274	6,284
A-5	INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	98.0	95.6	97.0	97.0	6,003	6,017	6,019	6,025
A-6	アーバンフラツ新川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	4,690	4,690	4,690	4,690
A-7	押上パークスクエア	95.7	96.8	97.5	97.5	9,792	9,943	9,970	10,037
A-8	U residence喜多見	95.6	98.1	97.0	97.0	8,710	8,811	8,858	8,920
A-9	U residence武蔵小金井	98.0	99.4	97.0	97.0	7,994	8,069	8,075	8,076
A-10	T's eco川崎	97.1	94.1	97.5	97.5	10,454	10,637	10,754	10,812
A-11	レジデンス幕張アーナシティ	-	-	96.0	96.0	-	-	5,730	5,737
A-12	T's garden 東尾久	-	-	97.6	97.6	-	-	9,034	9,060
A-13	ハステリア千葉駅前	-	-	97.0	97.0	-	-	6,311	6,353
A-14	パークスクエア北松戸	-	-	96.0	96.0	-	-	6,293	6,309
A-15	ソルブラーサ埠	-	-	98.0	98.0	-	-	4,668	4,714
合計	2025年11月期末保有（期中取得した幕張を除く合計10物件）	97.8	96.3	97.5	97.5	7,082	7,200	7,214	7,237
	幕張+2025年12月新規取得4物件（合計5物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	5,796	5,830
	全物件	-	-	97.4	97.4	-	-	6,531	6,558

※エルプレイス宮崎台、アーバンフラツ新川崎：一棟で賃貸されているため稼働率は100%と表示しています。

投資主の状況

主要な投資主（上位10位）

2025年5月期末				
順位	氏名又は名称	保有		比率(%)
		口数(口)	比率(%)	
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	33,543	10.8	
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	27,032	8.7	
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	14,307	4.6	
4	アパホールディングス株式会社	13,246	4.3	
5	野村證券株式会社	3,148	1.0	
6	株式会社SBI証券	3,006	1.0	
7	富士伊豆農業協同組合	2,500	0.8	
8	大阪商工信用金庫	2,000	0.6	
9	THE NOMURA TRUST AND BANKING Co., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	1,827	0.6	
10	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,768	0.6	
上位10位 小計		102,377	32.9	

※期末発行済投資口総数(口) 311,023

2025年11月期末				
順位	氏名又は名称	保有		比率(%)
		口数(口)	比率(%)	
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	33,385	10.7	
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,863	7.7	
3	アパホールディングス株式会社	13,246	4.3	
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	7,869	2.5	
5	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	5,799	1.9	
6	JPモルガン証券株式会社	2,509	0.8	
7	富士伊豆農業協同組合	2,500	0.8	
8	THE NOMURA TRUST AND BANKING Co., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2,101	0.7	
9	大阪商工信用金庫	2,000	0.6	
9	個人	2,000	0.6	
上位10位 小計		95,272	30.6	

※期末発行済投資口総数(口) 311,023

投資主の構成割合

2025年5月期末				
保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合(%)	(口)	割合(%)
個人その他	24,127	97.9	176,274	56.7
金融機関（証券会社含む）	41	0.2	97,292	31.3
その他の国内法人	269	1.1	25,336	8.1
外国法人等	212	0.9	12,121	3.9
合計	24,649	100.0%	311,023	100.0

2025年11月期末				
保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合(%)	(口)	割合(%)
個人その他	24,031	97.9	178,017	57.2
金融機関（証券会社含む）	38	0.2	90,777	29.2
その他の国内法人	276	1.1	24,921	8.0
外国法人等	213	0.9	17,308	5.6
合計	24,558	100.0	311,023	100.0

保有資産の概要（1） ホテル等（ビジネス・シティホテル）

H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉



- 所在地 東京都台東区
- 客室数 180
- 都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅 徒歩2分
- 「浅草橋」駅から成田空港、羽田空港へ乗り換えなしでアクセス可能
- 両国国技館（両国駅）や東京ドーム（水道橋駅）、新宿駅へ乗り換えなしでアクセス可能なため、ビジネスだけではなく、国内レジャー、インバウンドなど幅広い宿泊需要を取り込むことができる



H-2 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉



- 所在地 大阪市浪速区
- 客室数 118
- 御堂筋線・四つ橋線「大国町」駅 徒歩1分
- 1,800mm幅ベッドの「キングベッドルーム」、隣接する客室同士を繋げて利用可能な「コネクティングルーム」を有する
- 大阪屈指の観光地である難波エリアに所在することから、インバウンド、ビジネス、国内レジャーなど幅広い宿泊需要が見込まれる



H-3 アパホテル〈岐阜羽島駅前〉



- 所在地 岐阜県羽島市
- 客室数 146
- 東海道新幹線「岐阜羽島」駅徒歩約1分
- 「岐阜羽島」駅は、東海道新幹線「名古屋」駅から乗車時間10分の隣駅。
- 近隣観光地への宿泊拠点として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に加え近隣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が見込まれる



保有資産の概要（2） ホテル等（ビジネス・シティホテル）

H-4 アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉

(2025年12月取得)



- 所在地 大阪市中央区
- 客室数 162
- 御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩3分
- 心斎橋エリアは、大阪市中心部を南北に走る「御堂筋」沿いに百貨店・高級ブランド・高級ホテルが入居する大規模商業施設と大規模オフィスが立ち並び、インバウンド観光客で溢れる
- インバウンド旅行客・国内旅行客・ビジネス利用者などあらゆる宿泊需要者からの強いニーズが見込まれる



H-5 アパホテル〈博多駅前4丁目〉

(2025年12月取得)



- 所在地 福岡県福岡市博多区
- 客室数 109
- JR鹿児島本線「博多」駅徒歩約6分
- 博多駅は九州最大の人口を擁する福岡市における交通の要。インバウンド旅行客・国内旅行客を問わず観光目的利用者の宿泊需要が旺盛。
- 福岡駅周辺にはオフィスビルも立ち並び、出張で訪れたビジネス目的の利用者からの宿泊需要が強い



H-6 アパホテル〈松山城西〉

(2025年12月取得)



- 所在地 愛媛県松山市
- 客室数 144
- 伊予鉄道「本町三丁目」駅徒歩約1分
- 松山城の外堀に面し東側客室からは松山城を一望でき、観光旅行者の宿泊需要に訴求。
- 愛媛県庁・松山市役所やオフィスビルが集積する伊予鉄道「松山市」駅周辺エリアに近接。ビジネス目的の利用者の宿泊需要も底堅い。



保有資産の概要（3） ホテル等（ビジネス・シティホテル）

(2025年12月取得)

H-7 ホテルビスタ厚木



- 所在地 神奈川県厚木市
- 客室数 165
- 小田急小田原線「本厚木」駅から徒歩約3分
- 「本厚木」駅は「小田急ロマンスカー」の停車駅。新宿駅まで最短40-50分。都心とのアクセス良好。
- 厚木市には多くの工場・工業団地・流通センターが立地。ビジネス目的の宿泊需要が高く、年間を通して安定的な需要が見込まれる



保有資産の概要（4） ホテル等（大江戸温泉施設）

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



- 所在地 香川県丸亀市
- 客室数 241
- ホテル「レオマの森」と、四国最大級のテーマパーク「NEWレオマワールド」で構成される
- 植物園「レオマ花ワールド」、アジアの世界遺産を再現した「オリエンタルトリップ」のほか、四国最大級全長260mの流水プールを有する屋外プール「レオマウォーターランド」が夏休み需要として強い
- 丸亀城、金刀比羅宮など周辺観光スポットも豊富



S-2 大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩



- 所在地 三重県志摩市
- 客室数 83
- 志摩市は、伊勢神宮やリアス海岸等を含む伊勢志摩エリアと呼ばれる一大観光地。
- 本施設が位置する英虞湾内は、背後に山々を控える一方、穏やかな波が打ち寄せる海岸に面し、リゾートホテルや温泉旅館等が多く見られる
- 2024年6月に「大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩」としてリニューアルオープン



S-3 大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部



- 所在地 静岡県伊東市
- 客室数 73
- 伊東市は、国際観光温泉文化都市として指定され、「伊豆高原桜まつり」と「按針祭」で賑わい、特に按針祭最終日の「海の花火大会」は約17万人前後の集客力のあるイベント
- 本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の1つ
- 2025年7月に「大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部」としてリニューアルオープン



保有資産の概要（5） ホテル等（大江戸温泉施設）

S-4 大江戸温泉物語 Premium あたみ



- 所在地 静岡県熱海市
- 客室数 76
- 热海市は、伊豆半島の付け根に位置し、「热海上花火大会」で有名なサンビーチや「お宮の松」等の多くの観光資源を持ち、国際観光温泉文化都市に指定
- 首都圏からの「安・近・短」の温泉リゾート地として国内旅行客に加えインバウンド需要も取り込み
- 2024年7月に「大江戸温泉物語 Premium あたみ」としてリニューアルオープン



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



- 所在地 静岡県伊豆市
- 客室数 64
- 伊豆市は、伊豆半島の中央部西部に位置する伊豆半島最大の都市。西側は駿河湾に面し、南側は天城山系に囲まれ、自然、歴史、温泉の観光資源が豊富
- 本施設が位置する「土肥温泉」は、西伊豆地方最古の温泉街で、江戸時代は土肥金山で栄え、現在では坑道が観光スポット



S-6 大江戸温泉物語 あわら



- 所在地 福井県あわら市
- 客室数 95
- あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、全国的に有名な観光地である東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港等が近く、芦原温泉を中心として観光業が盛ん
- 本施設が位置する「芦原温泉」は、隣の加賀市に立地する、山代温泉、山中温泉、片山津温泉等の加賀温泉郷と併せて、関西の奥座敷といわれる



保有資産の概要（6） ホテル等（大江戸温泉施設）

S-8 大江戸温泉物語 Premium 伊香保



- 所在地 群馬県渋川市
- 客室数 40
- 渋川市は、群馬県のほぼ中央部に位置する地方都市で、古くから交通の要衝として栄え、さらに自然や温泉地を活かした観光等が主要産業
- 本施設が位置する「伊香保」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の一つで、濁り湯での「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」で有名
- 2025年7月に「大江戸温泉物語 Premium 伊香保」としてリニューアルオープン



S-12 大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル



- 所在地 栃木県日光市
- 客室数 172
- 日光市は、栃木県の北西部に位置し、日光東照宮や中禅寺湖等、国内外で知名度のある観光資源を有する温泉観光地
- 本施設が位置する「鬼怒川温泉」は、東京の奥座敷として高度経済成長期以降急速に発展してきた温泉エリア
- 2024年7月に「大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル」としてリニューアルオープン



S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



- 所在地 福島県会津若松市
- 客室数 123
- 会津若松市は、福島県の西部に位置し、周囲を磐梯山や猪苗代湖等に囲まれた、自然景観に恵まれた地方都市
- JR「会津若松」駅からは、東山温泉や鶴ヶ城などの市内主要観光スポットを巡る周遊バスが運行されている



保有資産の概要（7）賃貸住宅等

A-1
エルプレイス宮崎台



- 所在地 川崎市宮前区
- 東急田園都市線「宮崎台」駅 徒歩約8分
- 賃貸可能戸数 85
- シングルタイプ
- 徒歩圏内にスーパー、銀行、クリニック、天然温泉温浴施設もあり生活利便性良好
- 「宮崎台」駅は「渋谷」駅まで乗り換えなし約25分と都心へのアクセスに優れる



A-2
JMRレジデンス新大阪



- 所在地 大阪市東淀川区
- JR京都線「東淀川」駅 徒歩約4分
- 賃貸可能戸数 70
- シングル、コンパクトファミリータイプ
- 「新大阪」駅・大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅へも徒歩圏内のため大阪都心部・郊外へ鉄道通勤する層に高い需要
- 阪急京都線「淡路」駅周辺に商店街あり生活利便性良好



A-3
K.緑地



- 所在地 大阪府吹田市千里
- 北大阪急行電鉄「緑地公園」駅 徒歩約11分
- 賃貸可能戸数 88
- シングルタイプ
- 周辺には公園やスーパーもあり生活利便性も概ね良好
- 「緑地公園」駅は「梅田」駅や「心斎橋」駅まで乗り換えなし約15～20分と大阪中心部へのアクセスに優れる



保有資産の概要（8）賃貸住宅等

A-4
フィール白山公園・新潟白山公園ビル



- 所在地 新潟市中央区
- JR「新潟」駅 バス約20分
- 賃貸可能戸数 97
- 1K, 1LDK, 2LDK, 事務所（1-2階）
- 新潟大学医学部のほか、新潟市役所、新潟地方裁判所などの行政機関が集積するエリア
- 学生・社会人・DINKSに高い需要



A-5
INSURANCE BLDG.VII（豊四季）



- 所在地 千葉県柏市
- 東武アーバンパークライン「豊四季」駅 徒歩11分
- 賃貸可能戸数 60
- 分譲仕様 3LDKx42, 4LDKx18
- 近隣にイオンタウンやららぽーと等の大型商業施設が所在し、ファミリー層の賃貸需要を見込む



A-6
アーバンフラッツ新川崎



- 所在地 川崎市幸区
- JR「川崎」駅 バス約20分
- 賃貸可能戸数 54
- 3LDKx54
- 「川崎」駅までのバス便が多く、事業所や工場等の勤務者にとって利便性が高い



保有資産の概要（9）賃貸住宅等

A-7 押上パークスクエア



- 所在地 東京都墨田区
- 東武スカイツリーライン・東武亀戸線「曳舟」駅 徒歩2分、京成押上線「京成曳舟」駅 徒歩6分
- 賃貸可能戸数 97
- 店舗×1, 1R×84, 1DK×1, 1LDK×1, 2LDK×10
- 近隣にイトヨーカドーなどが近く生活利便性に優れる



A-8 U residence 喜多見



- 所在地 東京都狛江市
- 小田急線「狛江」駅 徒歩11分
- 賃貸可能戸数 52
- 1Rx52
- 駅前や世田谷通り沿いにスーパーなどが所在し生活利便性に優れる



A-9 U residence 武藏小金井



- 所在地 東京都小金井市
- JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩14分
- 賃貸可能戸数 41
- 1R×4, K×15, 1LDK×3, 2K×4, 2DK×15
- 社会人だけでなく、近隣に大学が多いことから学生の賃貸需要も強い



保有資産の概要（10）賃貸住宅等

A-10
T's eco 川崎



- 所在地 川崎市川崎区
- JR南武線・京浜急行線「八丁畷」駅 徒歩6分、JR「川崎」駅 徒歩15分
- 賃貸可能戸数 69
- 1R×66, 2DK×1, 事務所×2
- 最寄駅は京急本線とJR南武線の2路線利用可。川崎駅東口の商業エリアへ徒歩でアクセス可能



A-11
レジデンス幕張アリーナシティ



- 所在地 千葉県幕張市
- JR総武線「幕張」駅、JR京葉線「海浜幕張」駅、京成電鉄千葉線「京成幕張」駅利用可
- 賃貸可能戸数 53
- 2LDK×8, 3LDK×45
- 近隣に小・中・高校や大規模ショッピングセンターが所在し、ファミリー層の賃貸需要が見込まれる



A-12
T's garden 東尾久



- 所在地 東京都荒川区
- 日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅 徒歩約1分
- 賃貸可能戸数 52
- 2LDK×24, 3LDK×24, 店舗×1, 事務所×3
- 日暮里・舎人ライナーは朝夕の通勤時間帯には3・4分毎に運航しており通勤の利便性に優れる



保有資産の概要（11）賃貸住宅等

A-13
ヘスティア千葉駅前

(2025年12月取得)



- 所在地 千葉県千葉市
- 千葉都市モノレール「市役所前」駅 徒歩約3分
- 賃貸可能戸数 48
- 2LDK×26, 3LDK×22
- 千葉市役所・公園・小中学校に近く、JR「千葉」駅周辺の大型ショッピングモール・商業エリアも徒歩圏内



A-14
パークスクエア北松戸

(2025年12月取得)



- 所在地 千葉県松戸市
- JR常磐線「北松戸」駅 徒歩約11分
- 賃貸可能戸数 54
- 1R・1DK×30, 2LDK×21, 3LDK×2, 4LDK×1
- 住環境良好な住宅街に存し、小中学校・公園・スーパー・マーケットも近い



A-15
ソルフЛАーサ堺

(2025年12月取得)



- 所在地 大阪府堺市
- 南海電鉄「堺」駅 徒歩約13分
- 賃貸可能戸数 169
- 3LDK×140, 4LDK×28, 事務所×1
- 近隣に小中学校・公園・大型スーパー・マーケットが所在し、ファミリー層の賃貸需要が見込まれる



資産運用会社の概要

名称	アパ投資顧問株式会社	登録・許可	宅地建物取引業 東京都知事 (3) 98032号 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2906号 一般社団法人投資信託協会会員
所在地	東京都港区赤坂二丁目12番7号		
設立	2015年4月24日		
資本金	50百万円		
代表者	代表取締役 桐原 健		
株主	アパホールディングス株式会社 (100%)		
組織図	<pre>graph TD; SH[株主総会] --- TAK[取締役会]; SH --- SOV[監査役]; TAK --- IV[投資委員会]; TAK --- CC[コンプライアンス委員会]; IV --- DRS[代表取締役社長]; CC --- COO[コンプライアンス・オフィサー]; DRS --- IV; DRS --- FP[財務部]; DRS --- IP[投資運用部]; DRS --- PM[企画管理部];</pre>		

本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、若しくはこれらに関連する政令、内閣府令、規則、又は東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、未知のリスク及び不確実性が内在しています。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる場合があります。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。

本投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の予告なしに変更されることがあります。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。