

資産運用会社



アパ投資顧問株式会社

第16期 (2024年5月期) 決算説明会資料

日本ホテル&レジデンシャル投資法人

(証券コード 3472)

2024年7月22日

目次

・分配金の実績と見通しについて	P.2
・第16期(2024年5月期) 業績	P.3
・第17期(2024年11月期)・第18期(2025年5月期) 業績予想	P.4
・資金調達の状況と今後の施策	P.5
・有利子負債の状況	P.6
・内部成長 大江戸温泉施設	P.7
アコモデーション施設	P.11
・外部成長 組入予定物件	P.12
資産規模拡大イメージ	P.13
・ESGについて	P.14
Appendix A (ポートフォリオデータ)	P.15
Appendix B (財務関連データ他)	P.20

分配金の実績と見通しについて

第15期
2023年11月期
実績

第16期
2024年5月期
実績

第17期
2024年11月期
予想

第18期
2025年5月期
予想

実績
一口当たり分配金
1,464円

実績
一口当たり分配金
1,575円

(前期比)
+111円
+7.6%

予想
一口当たり分配金
1,848円

(前期比)
+273円
+17.3%

予想
一口当たり分配金
1,988円

(前期比)
+140円
+7.6%

分配金の主な変動要因 (前期比)

第16期 (2024年5月期) 実績

■ アコモデーション施設の通期寄与	+299円/口
■ 変動賃料の増	+151円/口
■ 固定賃料の一時的減額	△164円/口
■ 支払利息・融資関連費用・担保解除費用の増	△101円/口
■ 運用報酬の増・投資主総会開催	△ 37円/口
■ 上記以外の諸項目合計	△ 37円/口

前期比 **+111円/口**

第17期 (2024年11月期) 予想

■ リファイナンスコスト・担保解除費用が発生しないこと	+329円/口
■ 固定賃料の一時的減額幅の縮小	+20円/口
■ 変動賃料の減	△ 33円/口
■ 上記以外の諸項目合計	△ 43円/口

前期比 **+273円/口**

第18期 (2025年5月期) 予想

■ 固定賃料の一時的減額の終了	+143円/口
■ 変動賃料の増	+37円/口
■ 上記以外の諸項目合計	△ 40円/口

前期比 **+140円/口**

第16期(2024年5月期) 業績

(百万円)

	実績 第15期	実績 第16期	前期比	予想 第16期	予想比
	2023年11月期	2024年5月期	増減	2024年5月期	増減
営業収益	1,202	1,301	+98	1,301	△0
余暇活用型施設	1,151	1,153	+2	1,153	-
固定賃料	1,040	1,001	△38	1,001	-
変動賃料	16	52	+35	52	-
第二賃料	89	91	+1	91	-
その他	4	8	+3	8	-
アコモデーション施設	51	147	+96	147	△0
賃貸事業損益	670	737	+66	736	+0
営業利益	516	568	+51	567	+0
営業外収益	1	0	△0	0	-
営業外費用	175	200	+24	201	△0
支払利息	43	57	+13	58	△0
融資関連費用等	131	143	+11	142	+0
経常利益	342	368	+26	367	+1
当期純利益	341	367	+26	366	+1
一口当たり分配金(円)	1,464	1,575	+111	1,568	+7
うち利益超過分配金(円)	13	13	+0	13	+0

■ 第16期(2024年5月期) 実績 主な変動要因

前期比(第15期比)	
アコモデーション施設の通期収益寄与 変動賃料の増 その他(保険金収入等) 固定賃料の一時的減額	+96百万円 +35百万円 +3百万円 △38百万円
営業収益	+98百万円
賃貸事業費用の増 (アコモデーション施設の通期費用計上、 大江戸温泉施設公租公課の減等)	△21百万円
減価償却費の増	△10百万円
賃貸事業損益	+66百万円
販管費の増 (運用報酬の増、投資主総会開催等)	△15百万円
営業利益	+51百万円
支払利息の増(平均借入残高の増等) 融資関連費用の増(2月・5月借換) 抵当権解除費用の計上	△13百万円 △7百万円 △4百万円
経常利益	+26百万円

予想比(5月27日付開示予想比)	
アコモデーション施設5月賃料見込値との差異	△0百万円
営業収益	△0百万円
賃貸事業費用の減 (修繕費・公租公課 見込値との差異)	+1百万円
賃貸事業損益	+0百万円
営業利益	+0百万円
支払利息の減(計画値との差異) 融資関連費用等の増(計画値との差異)	+0百万円 △0百万円
経常利益	+1百万円

※百万円未満切捨。

※第16期(2024年5月期) 予想: 2024年5月27日付公表した業績予想。

第17期(2024年11月期)・第18期(2025年5月期) 業績予想

(百万円)

	実績	予想		予想	
	第16期 2024年5月期	第17期 2024年11月期	前期比 増減	第18期 2025年5月期	前期比 増減
営業収益	1,301	1,291	△9	1,330	+38
余暇活用型施設	1,153	1,143	△10	1,182	+38
固定賃料	1,001	1,006	+4	1,040	+33
変動賃料	52	44	△7	53	+8
第二賃料	91	91	+0	87	△4
その他	8	0	△7	0	+0
アコモデーション施設	147	147	+0	147	+0
賃貸事業損益	737	722	△15	756	+33
営業利益	568	559	△8	592	+32
営業外収益	0	0	△0	0	△0
営業外費用	200	127	△72	127	△0
支払利息	57	62	+4	61	△1
融資関連費用等	143	65	△77	65	+0
経常利益	368	432	+64	465	+32
当期純利益	367	431	+64	464	+32
一口当たり分配金(円)	1,575	1,848	+273	1,988	+140
うち利益超過分配金(円)	13	13	+0	13	+0

■ 第17期(2024年11月期) 予想 主な変動要因

前期比(第16期比)	
固定賃料の一時的減額幅の縮小 変動賃料の減 前期保険金収入等の剥落	+4 百万円 △7 百万円 △7 百万円 営業収益 △9 百万円
減価償却費の増等	△4 百万円 賃貸事業損益 △15 百万円
販管費の減(投資主総会なし等)	+6 百万円 営業利益 △8 百万円
融資関連費用等の減(借換なし) 支払利息の増(基準金利の変動)	+77 百万円 △4 百万円 経常利益 +64 百万円

■ 第18期(2025年5月期) 予想 主な変動要因

前期比(第17期比)	
固定賃料の一時的減額の終了 変動賃料の増 第二賃料の減(公租公課実額の減)	+33 百万円 +8 百万円 △4 百万円 営業収益 +38 百万円
減価償却費の増等	△4 百万円 賃貸事業損益 +33 百万円
	営業利益 +32 百万円
	経常利益 +32 百万円

※百万円未満切捨。

資金調達状況と今後の施策

第16期（2024年5月期）の実施施策とその結果

■ 既存借入のリファイナンスを実施：2024年2月（5,139百万円）・5月（4,971百万円）

- 5月：アパグループが本投資法人の有利子負債を債務保証
- 5月：あおぞら銀行・りそな銀行を新規に招聘し、取引金融機関は8行（2023年5月期末：6行）
- 5月：保有資産上に設定されていた担保権を解除（無担保化）
- 新規借入の調達コストが改善、調達期間は長期化
- 有利子負債平均残存年数が長期化し、返済期日の分散が進捗

	リファイナンス前（2024年1月末）				リファイナンス後（2024年5月末）			
	返済元本	平均調達期間	平均オールイン スプレッド	平均残存年数	借入金額	平均調達期間	平均オールイン スプレッド	平均残存年数
2024年2月 借換分	5,144 百万円	1.0 年	2.0%	-	5,139 百万円	2.5 年	1.2%	-
2024年5月 借換分	4,971 百万円	0.9 年	1.9%	-	4,971 百万円	1.8 年	0.8%	-
有利子負債 全体	12,815 百万円	1.5 年	1.9%	0.9 年	12,736 百万円	2.5 年	1.1%	2.3 年



第17期（2024年11月期）以降の施策

- ### ■ 資産規模の拡大とリスク分散を図ることで、新規レンダーの招聘や既存レンダーからの借入額の増額により、資金調達量を確保し、デットコストの削減を図る

※平均調達期間：各借入の調達期間を借入金額で加重平均した値。

※平均オールインスプレッド：各借入のスプレッド（適用利率のうち基準金利を含まない値）とアップフロントフィー（融資手数料）を年率換算した値の和を借入金額で加重平均した値。

有利子負債の状況

図1:金融機関一覧 (2024年5月末時点)

(百万円、借入残高順)

金融機関名	借入残高	比率
三井住友銀行	5,990	47.0%
東京スター銀行	2,200	17.3%
三十三銀行	1,395	11.0%
あおぞら銀行 (新規参加)	1,000	7.9%
三井住友信託銀行	750	5.9%
きらぼし銀行	500	3.9%
りそな銀行 (新規参加)	500	3.9%
大垣共立銀行	400	3.1%
有利子負債 合計	12,736	100%

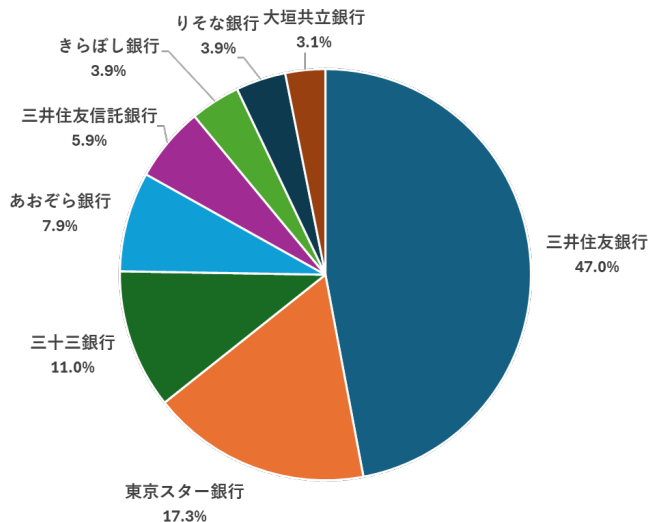


図2:DSCR・LTVの状況 (2024年5月末時点)

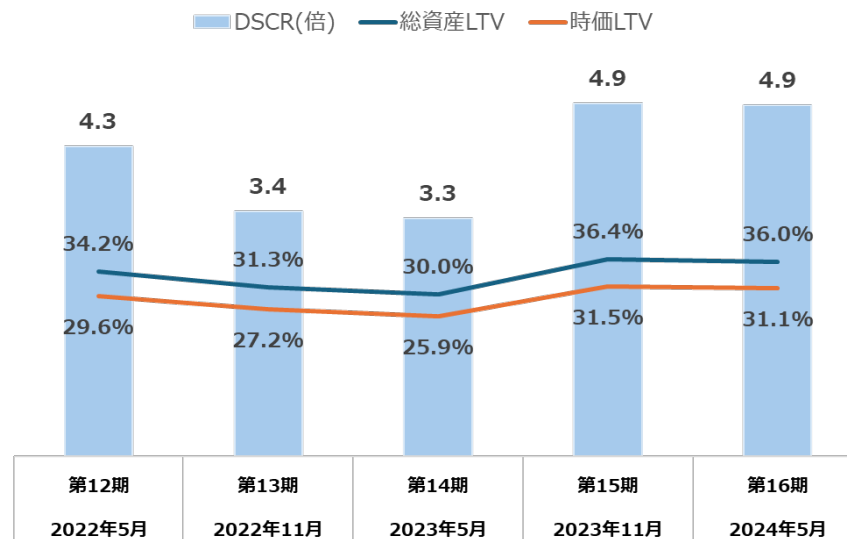
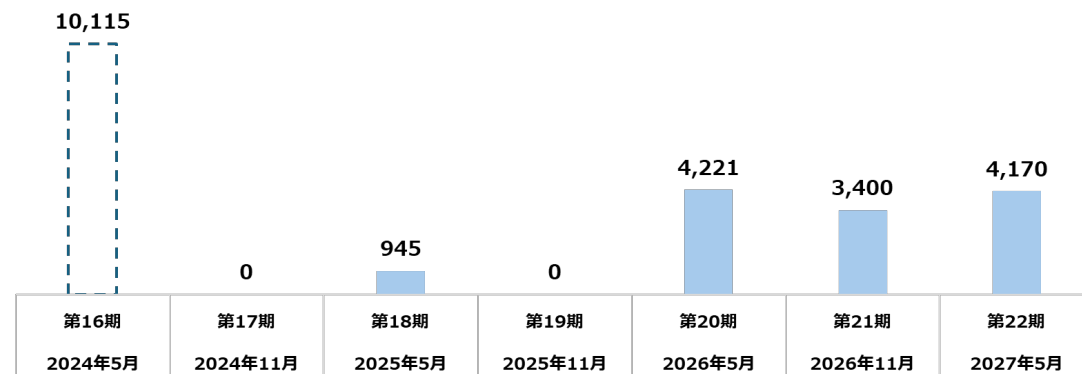


図3:返済期日の状況 (百万円、2024年5月末時点)



※百万円未満切捨。

※DSCRは(営業利益+減価償却費+借地権償却+不動産売却損益)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。なお、期限前弁済、期日完済額及びリファイナンスの影響は除外しています。

※返済期日の状況: 2024年5月末時点の借入残高と各借入の最終返済期日が属する期を表示しています。

内部成長 大江戸温泉施設 変動賃料について(1)

第16期（2024年5月期）

- 大江戸温泉物語グループの業績回復により、変動賃料は52百万円（前期比+35百万円）で着地

(千円)

	第15期 2023年11月 実績	第16期 2024年5月 実績	第17期 2024年11月 予想	第18期 2025年5月 予想
大江戸温泉物語レオマリゾート	0	6,933	0	0
大江戸温泉物語伊勢志摩	5,925	7,691	8,000	8,659
伊東ホテルニュー岡部	0	8,734	9,054	7,695
大江戸温泉物語あたま	5,312	6,273	6,964	7,429
大江戸温泉物語土肥マリンホテル	5,422	6,355	5,647	6,026
大江戸温泉物語あわら	0	3,806	4,692	4,478
大江戸温泉物語伊香保	0	4,447	4,296	3,933
大江戸温泉物語君津の森	0	2,384	0	0
大江戸温泉物語幸雲閣	0	0	0	0
鬼怒川観光ホテル	0	0	0	8,408
大江戸温泉物語東山グランドホテル	0	5,665	5,832	6,725
合計	16,660	52,291	44,486	53,355

※千円未満切捨。

※変動賃料の予想値は、テナントから入手した実績およ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。

内部成長 大江戸温泉施設 変動賃料について(2)

第17期（2024年11月期）以降

- バリューアップ工事（「大江戸温泉物語プレミアム」へのランクアップ）実施により、変動賃料の中期的な増加を目指す

■ バリューアップ対象5物件 工事スケジュール・変動賃料に通期寄与する決算期

	バリューアップ 工事の状況	工事期間 (休館期間)	リニューアルオープン	本バリューアップ工事が変動賃料に対して通期寄与する決算期
大江戸温泉物語伊勢志摩	リニューアルオープン済	2024年3月～6月	2024年6月24日	2025年11月期に計上する変動賃料から通期寄与
鬼怒川観光ホテル	リニューアルオープン済	2024年4月～7月	2024年7月22日	
大江戸温泉物語 あたみ	リニューアルオープン済	2024年4月～7月	2024年7月22日	
伊東ホテルニュー岡部	工事計画中	2025年4月～7月（計画）	2025年7月（計画）	2026年11月期に計上する変動賃料から通期寄与
大江戸温泉物語 伊香保	工事計画中	2025年4月～7月（計画）	2025年7月（計画）	

■ バリューアップ対象5物件 バリューアップ後のKPIの見通し

	客室稼働率（円）				ADR（円）				RevPAR（円）			
	2020年	2024年	2027年 目標	増減 2024年比	2020年	2024年	2027年 目標	増減 2024年比	2020年	2024年	2027年 目標	増減 2024年比
大江戸温泉物語伊勢志摩	92.9%	83.1%	93.9%	+10.8%pt	32,855	38,316	41,452	+8.2%	30,529	36,208	38,919	+7.5%
鬼怒川観光ホテル	84.0%	78.1%	90.0%	+11.9%pt	30,039	33,912	36,555	+7.8%	25,239	29,759	32,905	+10.6%
伊東ホテルニュー岡部	93.0%	83.2%	89.7%	+6.5%pt	28,484	35,005	40,152	+14.7%	26,496	31,731	36,060	+13.6%
大江戸温泉物語 あたみ	95.7%	82.2%	89.8%	+7.6%pt	33,229	38,546	42,985	+11.5%	31,801	35,125	38,594	+9.9%
大江戸温泉物語 伊香保	97.5%	88.1%	95.5%	+7.4%pt	30,291	35,027	39,392	+12.5%	29,546	34,187	37,631	+10.1%

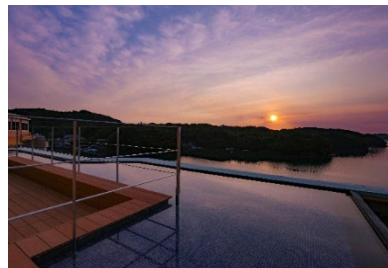
内部成長 大江戸温泉施設 バリューアップ

■ 「大江戸温泉物語」と「大江戸温泉物語プレミアム」の比較

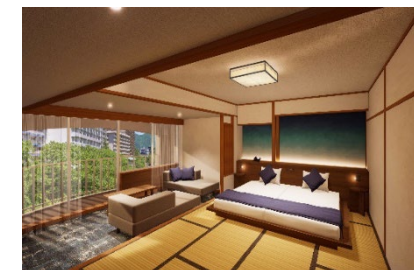
	大江戸温泉物語	大江戸温泉物語 プレミアム
価格設定	1名当たり平日宿泊料金 8,000円～13,000円	1名当たり平日宿泊料金 13,000円～18,000円
プレミアムラウンジ	なし	あり アルコール・ソフトドリンク飲み放題
バイキングメニュー	ステーキ・天ぷら・寿司・のっけ丼	ステーキ・天ぷら・寿司・のっけ丼 + ローストビーフ + ハーゲンダッツ + ご当地贅沢食材

■ 「大江戸温泉物語プレミアム」施設イメージ

伊勢志摩



鬼怒川

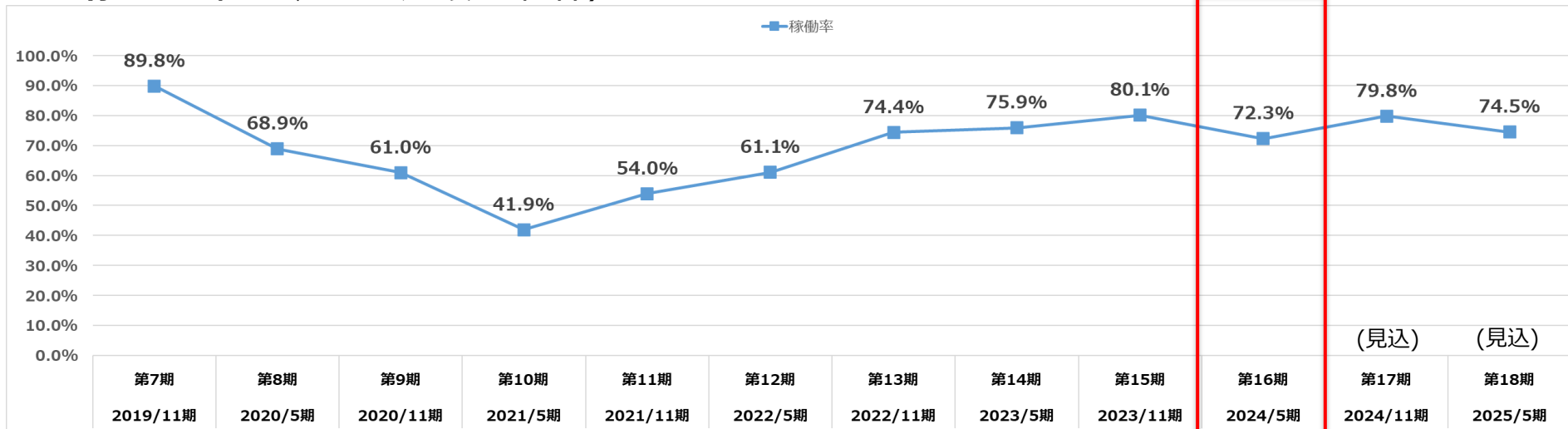


あたま

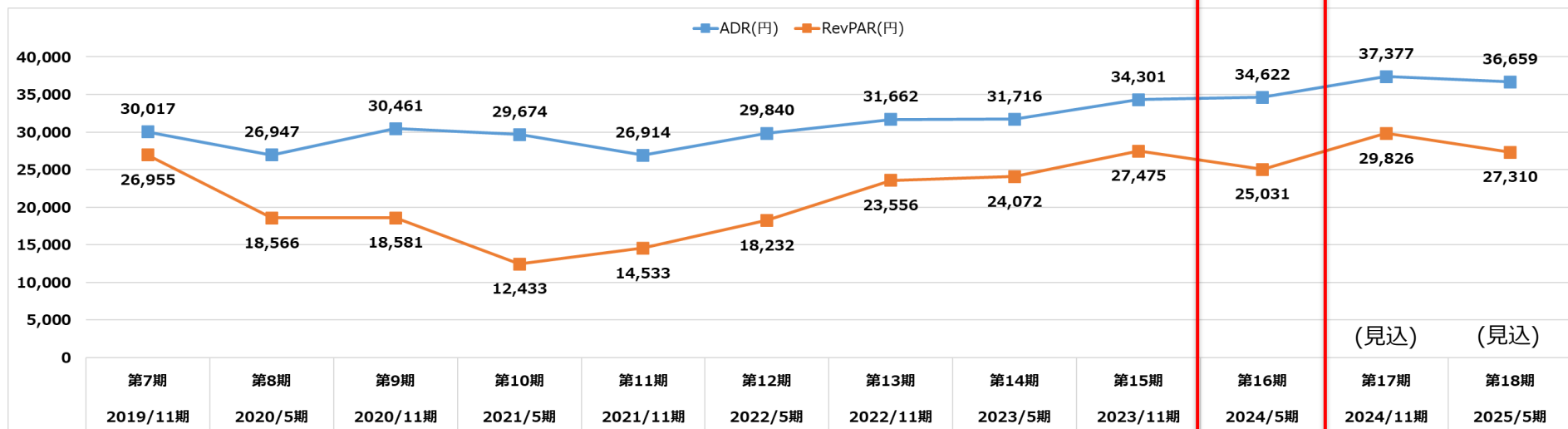


内部成長 大江戸温泉施設11物件 KPI

■ 客室稼働率 (大江戸温泉施設11物件)



■ ADR・RevPAR (大江戸温泉施設11物件)



※本項のデータは、本投資法人が現在保有する大江戸温泉施設11物件に係る客室稼働率・ADR・RevPARを表示したものです。

※客室稼働率 = 対象期間中の販売客室数 ÷ 対象期間中の販売可能客室数 (改修工事等で販売停止中の客室数は含まない) × 100 (%)

内部成長 アコモデーション施設

第16期（2024年5月）

- 平均稼働率96.6%、平均賃料単価6,787円



第17期（2024年11月）以降の施策

- 引き続き安定的運用を図る

■ 稼働率

物件番号	物件名称	第15期 2023年11月期 実績	第16期 2024年5月期 実績						第17期 2024年11月期 見込	第18期 2025年5月期 見込
			2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5		
A-1	エルブレイス宮崎台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-2	JMRレジデンス新大阪	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	99.5%	97.1%
A-3	K.緑地	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	89.4%	90.5%	90.5%	92.1%	93.2%	91.3%	91.3%	91.5%	94.7%
	合計	95.4%	96.3%	96.3%	97.0%	97.4%	96.6%	95.9%	96.6%	97.2%

■ 賃料単価

物件番号	物件名称	第15期 2023年11月期 実績	第16期 2024年5月期 実績						第17期 2024年11月期 見込	第18期 2025年5月期 見込
			2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5		
A-1	エルブレイス宮崎台	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340
A-2	JMRレジデンス新大阪	7,165	7,194	7,201	7,207	7,207	7,186	7,177	7,195	7,267
A-3	K.緑地	6,484	6,484	6,484	6,484	6,484	6,484	6,484	6,484	6,484
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	6,413	6,397	6,397	6,401	6,382	6,370	6,370	6,386	6,263
	合計	6,791	6,793	6,795	6,795	6,786	6,780	6,774	6,787	6,751

(円/坪)

外部成長 組入予定物件

第16期（2024年5月期）

REIT組入予定物件として

『アパホテル〈浅草橋駅前〉』

『アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉』










ほか住宅 5物件

を確保済み



第17期（2024年11月期）以降の施策

- 本7物件のREITへの組み入れを目指す
- 引き続きパイプライン積み上げに注力

	ビジネスホテル・シティホテル		住宅				
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 BLDGⅧ（豊四季）	アーバンフラッツ 新川崎	賃貸住宅 A	賃貸住宅 B	賃貸住宅 C
建物写真							
ステータス	優先交渉権取得済	優先交渉権取得済	優先交渉権取得済	優先交渉権取得済	優先交渉権取得予定	条件合意済	条件合意済
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
建築時期	2010年3月	2018年11月	2007年1月	1999年3月	-	-	-
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㎡
客室数(室) / 賃貸可能戸数(戸)	180室	118室	60戸	54戸	97戸	52戸	41戸

外部成長 資産規模拡大イメージ

- 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
- 3年後を目途に、資産規模1,000億円を目指す

図1 資産規模拡大イメージ（億円）

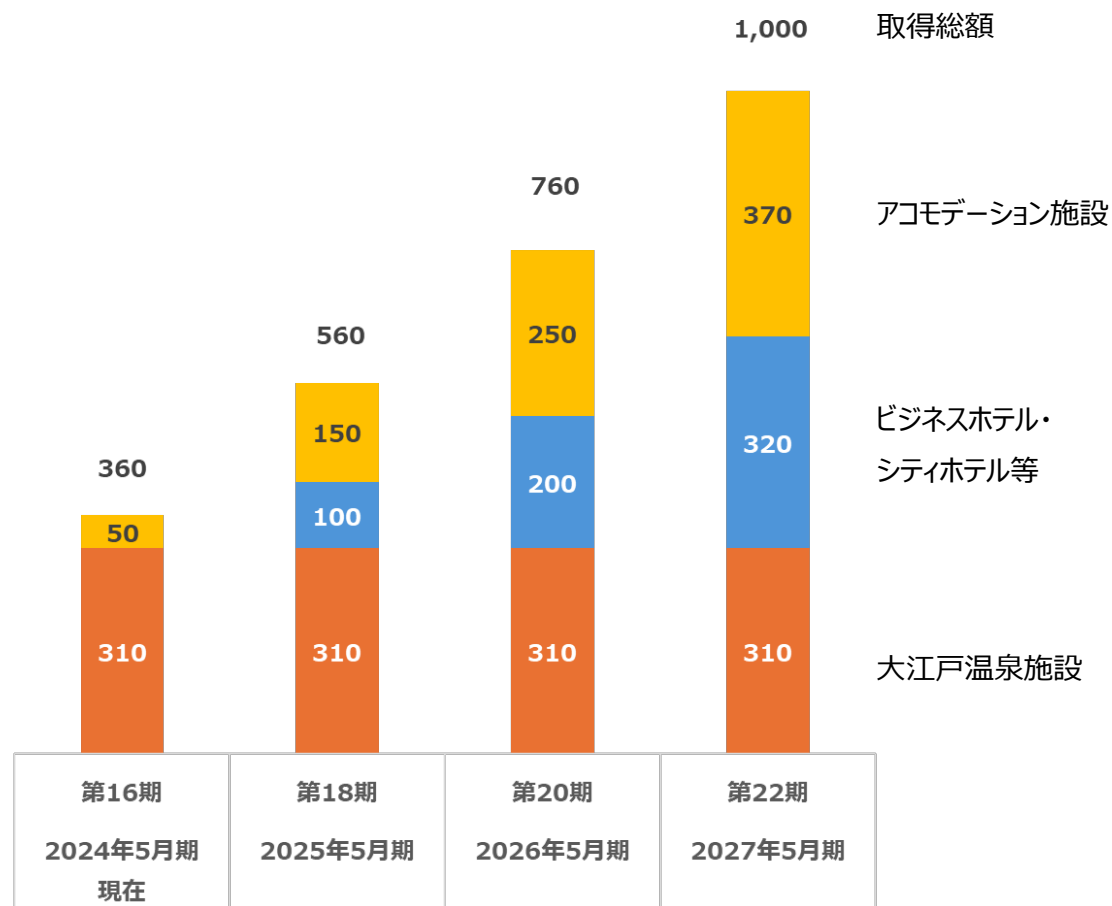
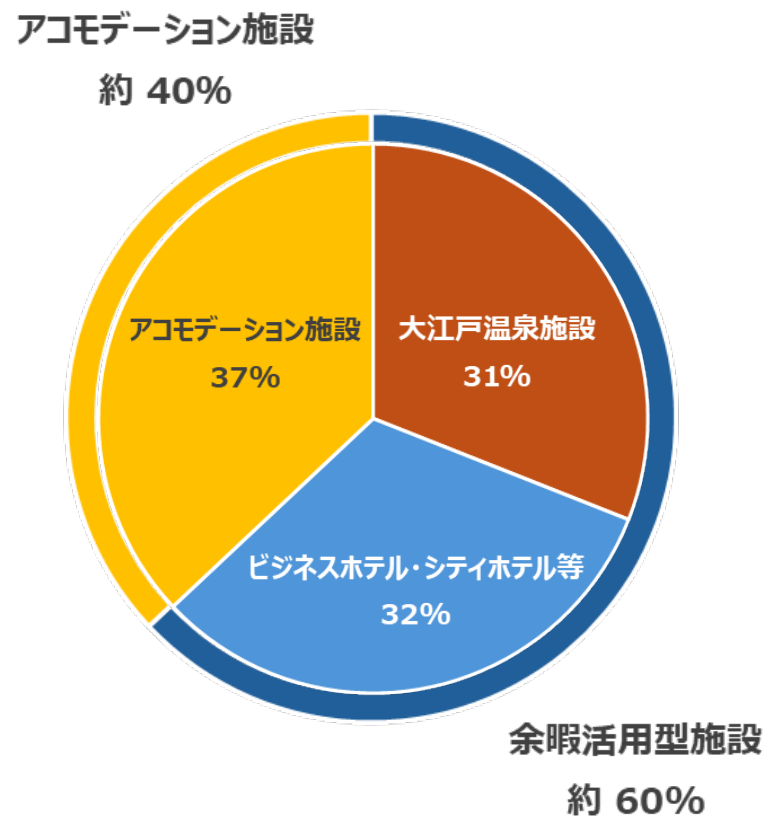


図2 資産規模1,000億円時点における
ポートフォリオのイメージ（取得価格ベース）



※将来の物件取得を保証するものではありません。

ESGについて

■ 個別環境認証

➢ 5月：『大江戸温泉物語 土肥マリンホテル』BELS 取得

➢ 取得状況

取得物件数：1

取得率：3.0%（床面積ベース）

※BELS：建築物省エネルギー性能表示制度



■ グリーンリース契約

➢ 契約締結状況 締結率：96.3%（床面積ベース）

■ エネルギー削減

➢ 目標

2030年度（2030.4.1-2031.3.31）までに原単位で2018年度（2018.4.1-2019.3.31）比10%削減

➢ 削減の状況（大江戸温泉施設）

	単位	2018年度 使用量	2023年度 使用量	削減率
電気	mWh	27,041	24,060	-11.0%
ガス・重油・灯油	GJ	154,489	148,877	-3.6%
水道（上水）	m3	594	484	-18.5%

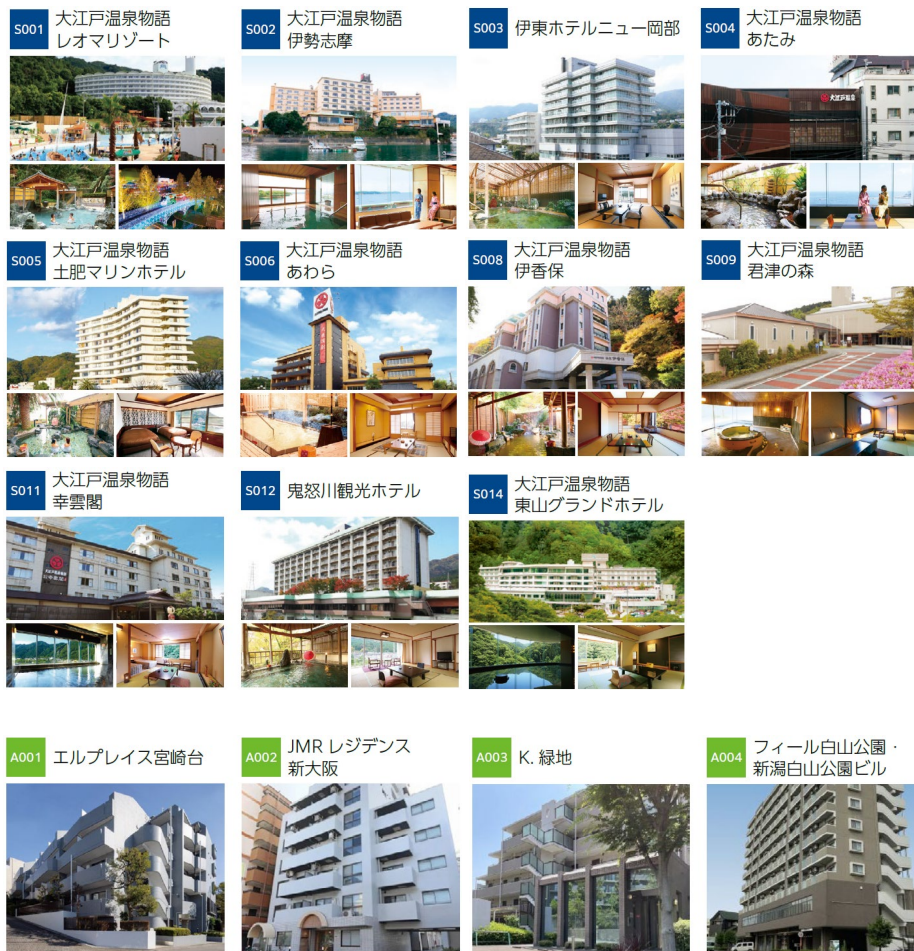
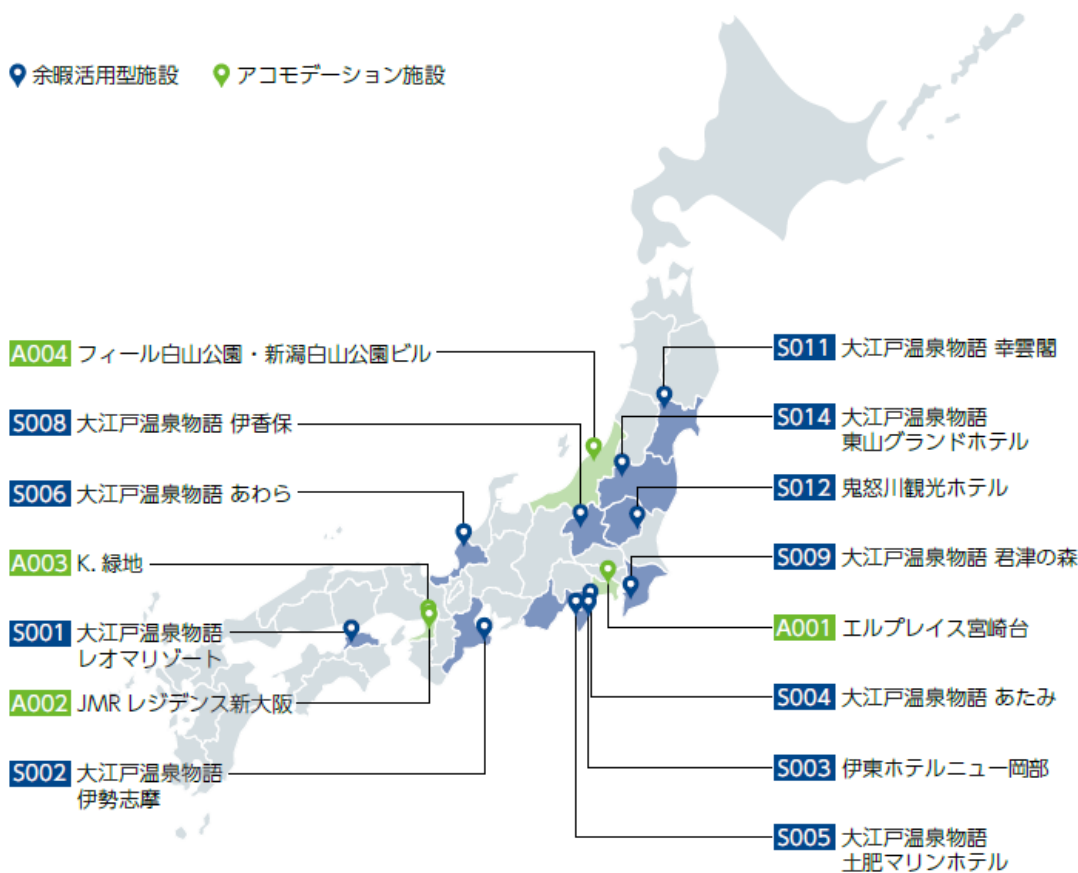
Appendix A (ポートフォリオデータ)

ポートフォリオマップ

ポートフォリオマップ

(2024年5月31日現在)

📍 余暇活用型施設 📍 アコモデーション施設



ポートフォリオ一覧

第16期（2024年5月期）期末時点

(千円)

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	建築年月	築年数 年	土地面積 ㎡	賃貸可能面積 ㎡	客室数	取得価格		資産の形態
										割合	
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	33.2	665,144.43	63,896.05	241	9,697,869	27.0%	不動産
S-2	大江戸温泉物語伊勢志摩	三重県志摩市	2016/9	1973/2	51.3	9,637.99	9,782.37	83	3,656,900	10.2%	不動産
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	2016/9	1990/11	33.6	2,945.87	10,211.46	73	2,657,800	7.4%	不動産
S-4	大江戸温泉物語あたま	静岡県熱海市	2016/9	1959/2	65.3	2,066.42	8,469.22	76	3,000,900	8.3%	不動産
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	49.7	2,911.13	6,125.84	64	1,910,900	5.3%	不動産
S-6	大江戸温泉物語あわら	福井県あわら市	2016/9	1972/10	51.7	13,263.72	14,132.27	95	1,901,200	5.3%	不動産
S-8	大江戸温泉物語伊香保	群馬県渋川市	2016/9	1983/11	40.6	6,805.12	5,177.18	40	1,299,800	3.6%	不動産
S-9	大江戸温泉物語君津の森	千葉県君津市	2016/9	1996/3	28.2	57,069.38	8,660.20	41	819,650	2.3%	不動産
S-11	大江戸温泉物語幸雲閣	宮城県大崎市	2017/12	1965/12	58.5	11,829.25	10,843.89	98	1,040,000	2.9%	不動産
S-12	鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	2017/12	1981/8	42.8	6,719.48	22,402.38	172	3,870,000	10.8%	不動産
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	59.7	12,451.81	16,602.03	123	1,230,000	3.4%	不動産
	余暇活用型施設 合計				43.9	790,844.60	176,302.89	1,106	31,085,019	86.4%	
物件番号	物件名称	所在地	取得年月	建築年月	築年数 年	土地面積 ㎡	賃貸可能面積 ㎡	賃貸可能 戸数	取得価格		資産の形態
										割合	
A-1	エルブレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2023/9	1992/1	32.4	925.64	1,993.01	85	1,053,000	2.9%	信託受益権
A-2	JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	2023/9	1994/4	30.1	1,000.01	2,911.95	70	1,255,000	3.5%	信託受益権
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9	1998/3	26.2	1,614.63	2,153.58	88	990,000	2.8%	信託受益権
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	19.6	2,312.47	4,446.05	97	1,600,000	4.5%	信託受益権
	アコモデーション施設 合計				26.4	5,852.75	11,504.59	340	4,898,000	13.6%	
	ポートフォリオ合計				41.5	796,697.35	187,807.48		35,983,019	100.0%	

※千円未満切捨。

※取得年月・建築年月が複数ある物件については、最も古い年月を記載。

※合計欄に記載の築年数は平均築年数（各物件の築年数を取得価格で加重平均した値の和）。

鑑定評価額

第16期（2024年5月期）

（千円）

物件番号	物件名称	取得価格	第15期（2023年11月期）			第16期（2024年5月期）			増減	
			帳簿価格	鑑定評価額	還元利回り	帳簿価格	鑑定評価額	還元利回り	評価額	還元利回り
S-1	大江戸温泉物語レオマリゾート	9,697,869	9,250,943	8,700,000	6.00%	9,201,317	8,700,000	6.00%	0	0.0 pt
S-2	大江戸温泉物語伊勢志摩	3,656,900	3,082,005	3,820,000	5.60%	3,033,155	3,820,000	5.60%	0	0.0 pt
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657,800	2,460,337	2,820,000	5.10%	2,438,703	2,820,000	5.10%	0	0.0 pt
S-4	大江戸温泉物語あたま	3,000,900	2,680,064	3,470,000	5.10%	2,654,537	3,470,000	5.10%	0	0.0 pt
S-5	大江戸温泉物語土肥マリンホテル	1,910,900	1,676,384	2,020,000	5.60%	1,645,192	2,020,000	5.60%	0	0.0 pt
S-6	大江戸温泉物語あわら	1,901,200	1,799,712	2,020,000	5.90%	1,801,984	2,020,000	5.90%	0	0.0 pt
S-8	大江戸温泉物語伊香保	1,299,800	1,206,642	1,360,000	5.30%	1,198,769	1,360,000	5.30%	0	0.0 pt
S-9	大江戸温泉物語君津の森	819,650	815,144	829,000	5.30%	805,864	829,000	5.30%	0	0.0 pt
S-11	大江戸温泉物語幸雲閣	1,040,000	936,658	1,190,000	5.50%	921,577	1,050,000	5.50%	△ 140,000	0.0 pt
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870,000	3,345,013	6,050,000	5.20%	3,292,359	6,050,000	5.20%	0	0.0 pt
S-14	大江戸温泉物語東山グランドホテル	1,230,000	1,087,102	1,410,000	5.90%	1,057,855	1,420,000	5.90%	+10,000	0.0 pt
	余暇活用型施設 合計	31,085,019	28,340,009	33,689,000		28,051,318	33,559,000		△ 130,000	
A-1	エルブレイス宮崎台	1,053,000	1,079,877	1,120,000	3.90%	1,078,981	1,120,000	3.90%	0	0.0 pt
A-2	JMRレジデンス新大阪	1,255,000	1,289,498	1,360,000	3.70%	1,288,032	1,360,000	3.70%	0	0.0 pt
A-3	K.緑地	990,000	1,015,456	1,040,000	3.70%	1,022,581	1,040,000	3.70%	0	0.0 pt
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600,000	1,658,880	1,610,000	4.60%	1,651,067	1,600,000	4.60%	△ 10,000	0.0 pt
	アコモデーション施設 合計	4,898,000	5,043,712	5,130,000		5,040,662	5,120,000		△ 10,000	
	ポートフォリオ合計	35,983,019	33,383,722	38,819,000		33,091,980	38,679,000		△ 140,000	

※千円未満切捨。

大江戸温泉施設 賃料の構造

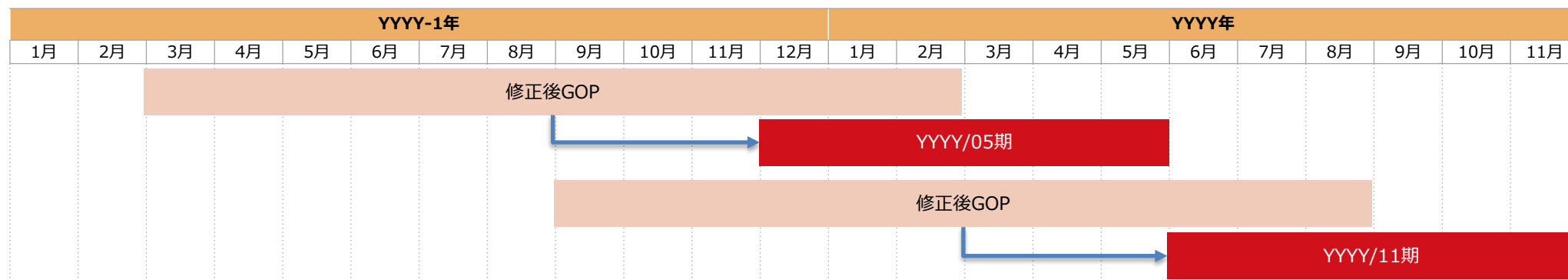
■ 大江戸温泉施設 賃料の構造：第一賃料+第二賃料

(1) 第一賃料：固定賃料+変動賃料

- ① 固定賃料：各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額
- ② 変動賃料：各施設に関する修正後GOP×各賃貸借契約に定められた変動賃料率

(2) 第二賃料：各施設に係り本投資法人が納税義務者である公租公課の実額+損害保険料+その他費用

■ 変動賃料の計算期間



※GOP：売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。

※修正後GOP：修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、賃借人が負担する本物件に関する不動産関係費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。

Appendix B (財務関連データ他)

第16期 (2024年5月期)

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,570,386	1,783,405
信託現金及び信託預金	97,181	140,780
前払費用	180,172	136,776
営業未収入金	11,110	6,585
未収消費税等	42,073	-
その他	3,598	3,042
流動資産合計	1,904,523	2,070,591
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 24,155,919	※3 24,277,603
減価償却累計額	△5,276,598	△5,687,775
建物(純額)	※2 18,879,320	※2 18,589,827
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△6,259	△7,424
構築物(純額)	※2 29,729	※2 28,564
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△203	△221
機械及び装置(純額)	※2 396	※2 378
工具、器具及び備品	19,397	24,746
減価償却累計額	△7,833	△9,461
工具、器具及び備品(純額)	※2 11,564	※2 15,284
土地	※2 9,097,457	※2 9,097,457
信託建物	1,042,242	1,050,835
減価償却累計額	△6,059	△18,230
信託建物(純額)	※2 1,036,183	※2 1,032,605
信託工具、器具及び備品	-	545
減価償却累計額	-	△17
信託工具、器具及び備品(純額)	-	527
信託土地	※2 4,007,528	※2 4,007,528
有形固定資産合計	33,062,180	32,772,175
無形固定資産		
借地権	321,541	319,805
ソフトウェア	1,240	1,109
無形固定資産合計	322,781	320,914
投資その他の資産		
繰延税金資産	14	18
長期前払費用	127,159	167,432
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	137,264	177,540
固定資産合計	33,522,226	33,270,630
資産合計	35,426,749	35,341,222

(単位：千円)

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	96,806	96,509
短期借入金	-	945,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 9,488,162	※2 272,401
未払金	75,122	81,590
未払費用	291	336
未払法人税等	914	993
未払消費税等	-	46,083
前受金	223,623	219,126
その他	8,712	3,297
流動負債合計	9,893,633	1,665,338
固定負債		
長期借入金	※2 3,400,000	※2 11,519,036
預り敷金及び保証金	1,040,803	1,040,803
信託預り敷金及び保証金	45,589	46,048
資産除去債務	79,107	79,293
固定負債合計	4,565,499	12,685,182
負債合計	14,459,133	14,350,520
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	20,653,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △27,000	※1 △30,060
出資総額控除額合計	△27,000	△30,060
出資総額(純額)	20,626,022	20,622,962
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	341,594	367,739
剰余金合計	341,594	367,739
投資主資本合計	20,967,616	20,990,702
純資産合計	※4 20,967,616	※4 20,990,702
負債純資産合計	35,426,749	35,341,222

※注記については2024年5月期決算短信をご参照ください。

第16期（2024年5月期） 損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日		自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,202,665		※1 1,301,403
営業収益合計		1,202,665		1,301,403
営業費用				
貸貸事業費用		※1,※2 531,744		※1,※2 563,695
資産運用報酬		107,863		113,050
資産保管手数料		1,491		1,588
一般事務委託手数料		13,470		13,810
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 28,030		※2 37,473
営業費用合計		686,200		733,218
営業利益		516,465		568,184
営業外収益				
受取利息		15		9
還付加算金		-		120
未払分配金戻入		1,802		801
営業外収益合計		1,818		931
営業外費用				
支払利息		43,851		57,474
融資関連費用		131,989		139,009
抵当権解除費用		-		4,008
営業外費用合計		175,841		200,491
経常利益		342,442		368,624
特別利益				
補助金収入		-		16,400
特別利益合計		-		16,400
特別損失				
固定資産圧縮損		-		16,400
特別損失合計		-		16,400
税引前当期純利益		342,442		368,624
法人税、住民税及び事業税		916		994
法人税等調整額		△4		△3
法人税等合計		911		990
当期純利益		341,530		367,633
前期繰越利益		63		105
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		341,594		367,739

※注記については2024年5月期決算短信をご参照ください。

第16期 (2024年5月期) キャッシュフロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日		自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	342,442		368,624	
減価償却費	418,545		429,146	
融資関連費用	131,989		139,009	
受取利息	△15		△9	
支払利息	43,851		57,474	
補助金収入	-		△16,400	
固定資産圧縮損	-		16,400	
固定資産除却損	841		4,041	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,110		4,525	
営業未払金の増減額 (△は減少)	45,428		△38,665	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△29,289		42,073	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-		46,083	
前払費用の増減額 (△は増加)	△90,656		△44,289	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△9,425		104	
未払金の増減額 (△は減少)	△5,644		6,467	
前受金の増減額 (△は減少)	16,167		△4,496	
その他	6,599		△4,117	
小計	859,725		1,005,971	
利息の受取額	15		9	
利息の支払額	△43,770		△57,428	
法人税等の支払額	△814		△915	
営業活動によるキャッシュ・フロー	815,156		947,636	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△204,244		△118,056	
信託有形固定資産の取得による支出	△5,049,771		△1,291	
無形固定資産の取得による支出	△1,308		-	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△44		-	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,589		459	
使途制限付預金の預入による支出	△8,878		-	
使途制限付信託預金の預入による支出	△45,589		△459	
補助金の受取額	-		16,400	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,264,247		△102,947	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	-		1,677,379	
長期借入れによる収入	3,275,000		8,341,070	
短期借入金の返済による支出	-		△739,829	
長期借入金の返済による支出	△146,724		△9,522,048	
分配金の支払額	△341,246		△345,103	
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,787,028		△588,530	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,662,062		256,158	
現金及び現金同等物の期首残高	2,150,704		488,642	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 488,642		※1 744,800	

※注記については2024年5月期決算短信をご参照ください。

個別物件の収支状況

第16期（2024年5月期）

（千円）

物件番号	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5	S-6	S-8	S-9	S-11
物件名	大江戸温泉物語 レオマリゾート	大江戸温泉物語 伊勢志摩	伊東ホテル ニュー岡部	大江戸温泉物語 あたま	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	大江戸温泉物語 あわら	大江戸温泉物語 伊香保	大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 幸雲閣
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収入	360,569	106,905	91,169	103,966	62,913	78,523	45,237	32,325	48,013
賃貸事業収入	353,843	106,905	91,169	103,966	62,913	78,523	45,237	32,325	46,637
その他賃貸事業収入	6,725	-	-	-	-	-	-	-	1,375
②賃貸事業費用	38,081	4,475	9,480	4,926	2,682	9,679	4,926	6,308	6,562
管理委託費	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
公租公課	27,823	2,795	7,809	3,110	1,037	4,661	3,575	4,815	3,884
損害保険料	3,340	679	671	602	402	989	345	492	530
その他費用	4,917	-	-	213	242	3,028	4	-	1,147
③賃貸NOI（①-②）	322,487	102,430	81,688	99,039	60,230	68,843	40,311	26,016	41,451
④減価償却費	96,117	54,415	30,060	35,237	32,002	24,087	14,272	9,732	24,012
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	226,370	48,014	51,628	63,802	28,227	44,755	26,038	16,284	17,438

物件番号	S-12	S-14	大江戸温泉 施設 計	A-1	A-2	A-3	A-4	アコモデーション 施設 計	ポートフォリオ 合計
物件名	鬼怒川観光ホテル	東山グランドホテル		エルプレイス 宮崎台	JMRレジデンス 新大阪	K.緑地	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル		
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収入	156,314	68,022	1,153,961	26,553	39,826	26,441	54,620	147,442	1,301,403
賃貸事業収入	156,314	67,747	1,145,584	26,550	39,203	26,386	50,366	142,506	1,288,090
その他賃貸事業収入	-	275	8,376	3	623	55	4,253	4,936	13,313
②賃貸事業費用	9,814	11,071	108,009	2,043	7,934	4,219	12,473	26,670	134,680
管理委託費	1,000	1,000	12,000	531	2,642	635	5,169	8,979	20,979
公租公課	6,414	8,939	74,868	792	1,108	822	-	2,724	77,592
損害保険料	1,274	796	10,126	104	289	157	300	851	10,978
その他費用	1,125	335	11,014	615	3,892	2,604	7,003	14,115	25,129
③賃貸NOI（①-②）	146,500	56,951	1,045,951	24,509	31,892	22,222	42,146	120,771	1,166,723
④減価償却費	67,041	29,845	416,826	1,005	1,845	1,404	7,933	12,189	429,015
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	79,458	27,106	629,125	23,504	30,047	20,817	34,213	108,582	737,707

※千円未満切捨。

※賃貸事業収入 余暇活用型施設：第一賃料（固定賃料・変動賃料）及び第二賃料 アコモデーション施設：貸室賃料・共益費、事務所賃料・共益費、駐車場賃料。

※「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、テナントとの間で定期借地契約が締結されており、当該定期借地契約に基づく土地賃料を受領しています。

投資主の状況

■ 大口投資主上位10位

第15期（2023年11月期）期末時点

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	24,370	10.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,626	8.8%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,494	4.5%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.9%
5	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,723	1.2%
6	米沢信用金庫	2,500	1.1%
7	富士伊豆農業協同組合	2,230	0.9%
8	個人	2,215	0.9%
9	MSIP CLIENT SECURITIES	2,059	0.9%
10	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
合計		78,463	33.3%
期末発行済投資口総数（口）		235,347	

第16期（2024年5月期）期末時点

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	45,992	19.5%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	30,377	12.9%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	12,311	5.2%
4	アパホールディングス株式会社	9,246	3.9%
5	富士伊豆農業協同組合	2,250	1.0%
6	モルガンスタンレーMUFG証券株式会社	2,232	0.9%
7	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,008	0.9%
8	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
9	WU ASSETS PTE.LTD.	1,006	0.4%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,001	0.4%
合計		108,423	46.1%
期末発行済投資口総数（口）		235,347	

■ 投資主数比率・投資口数比率

第15期（2023年11月期）期末時点

保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合	(口)	割合
個人その他	17,928	97.8%	122,510	52.1%
金融機関（証券会社含む）	41	0.2%	75,654	32.1%
その他の国内法人	186	1.0%	17,601	7.5%
外国法人・個人	168	0.9%	19,582	8.3%
合計	18,323	100.0%	235,347	100.0%

第16期（2024年5月期）期末時点

保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合	(口)	割合
個人その他	15,795	97.7%	99,912	42.5%
金融機関（証券会社含む）	39	0.2%	104,634	44.5%
その他の国内法人	174	1.1%	15,577	6.6%
外国法人・個人	166	1.0%	15,224	6.5%
合計	16,174	100.0%	235,347	100.0%

資産運用会社の概要

名称 : アパ投資顧問株式会社
所在地 : 東京都中央区日本橋本町3丁目3番4号
設立 : 2015年4月24日
資本金 : 50百万円
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%)

登録・認可等 : 宅地建物取引業 東京都知事 (2) 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

組織図



ディスクレームー

本資料は、情報提供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。日本ホテル&レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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。

本資料の内容には、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おります。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。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。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。