



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 2024年11月期（第17期）決算説明資料

2025年1月23日

1. エグゼクティブサマリー
2. 2024年11月期決算と今後の業績予想
3. 外部成長
4. 内部成長
5. 財務状況
6. ESG

Appendix

※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全体と一致しない場合があります。

1. エグゼクティブサマリー

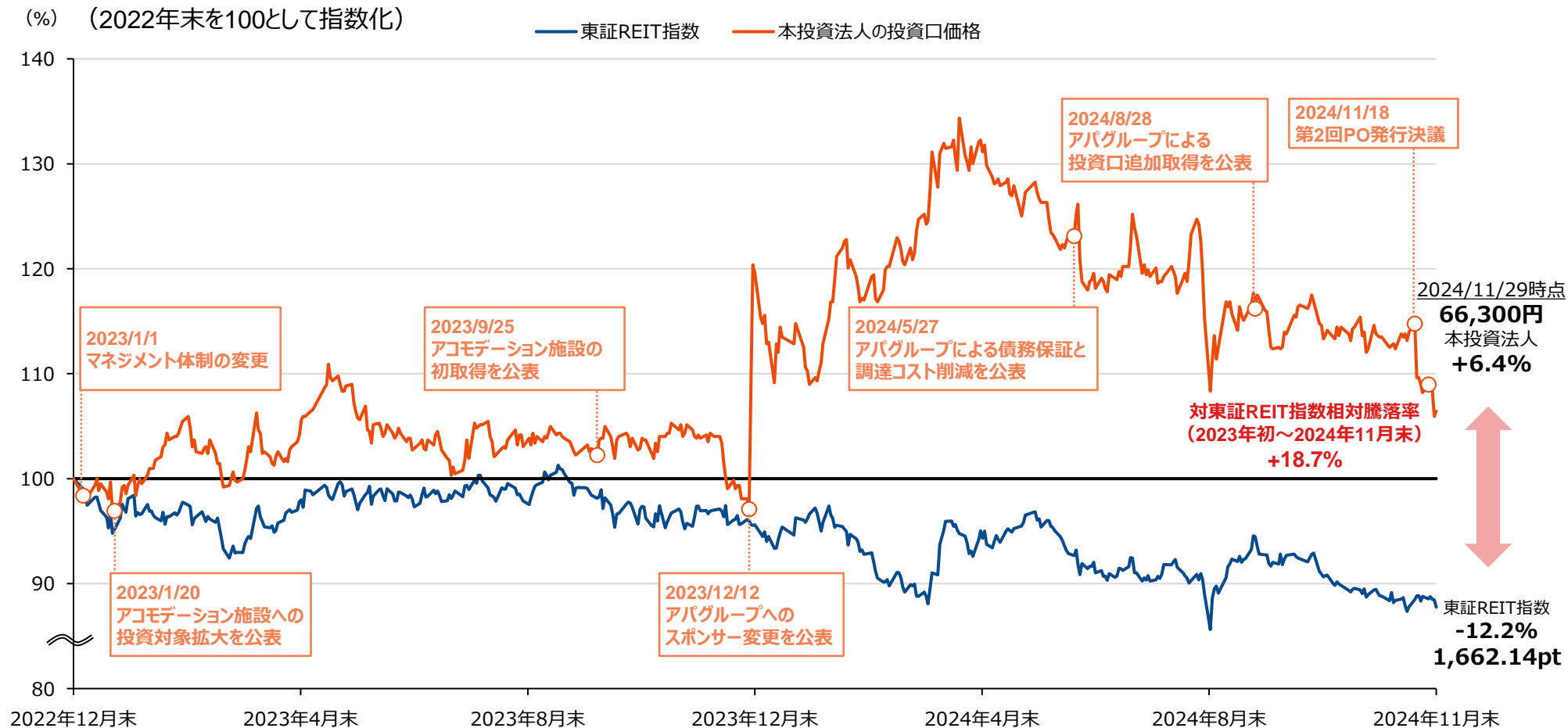
	2024年11月期 ハイライト	今後の施策
分配金の実績と見通し	<p>実績1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)</p> <p>2024年11月期 1,837円 (前期比+262円/+16.6%) (予想比+ 20円/+1.1%)</p> <p>主な差異要因 (前期比) 前期実施したリファイナンスによるデットコスト圧縮及び借入調達期間の長期化による融資関連費用の減少</p>	<p>予想1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)</p> <p>2025年5月期 1,932円 (前期比+95円/+5.2%) (前回予想比±0円/±0%)</p> <p>2025年11月期 2,000円 (前期比+68円/+3.5%) (前回予想比±0円/±0%)</p> <p>主な差異要因 (前期比) 2025年5月期：2024年12月取得物件の収益寄与、変動賃料の増加 2025年11月期：変動賃料の増加・新投資口発行関連費用の不発生</p>
外部成長	<p>◆第2回公募増資実施と2024年12月物件取得</p> <ul style="list-style-type: none"> 新規8物件 (取得価格合計 131億円) 取得 取得後の資産規模 取得総額 490億円 鑑定評価額 533億円 	<p>◆中期目標</p> <p>資産規模 1,000億円</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
内部成長 (余暇活用型施設)	<p>◆バリューアップ工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 伊勢志摩、あたみ、鬼怒川：工事完了、リニューアルオープン済 <p>◆変動賃料 実績</p> <p>38百万円 (前期比▲14百万円)</p> <p>主な差異要因 (前期比) レオマ・土肥・君津で変動賃料発生基準未達</p>	<p>◆バリューアップ工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 伊東、伊香保：2025年4月以降の工事を計画 バリューアップ工事対象物件からの変動賃料増加を目指す <p>◆変動賃料</p> <p>2025年5月期予想 71百万円 (前期比+33百万円)</p> <p>主な差異要因 (前期比) あわらが新賃料体系へ移行、レオマ・鬼怒川・浅草橋・大国町で変動賃料発生、伊勢志摩・あたみで変動賃料増加</p> <p>2025年11月期予想 89百万円 (前期比+18百万円)</p> <p>主な差異要因 (前期比) 土肥・伊香保で変動賃料発生、伊勢志摩・伊東・あたみ・鬼怒川・東山で変動賃料増加</p>

エグゼクティブサマリー (2)

	2024年11月期 ハイライト	今後の施策
内部成長 (アコモデーション施設)	<p>◆稼働率 97.5% (前期比+0.9% pt) 主な差異要因 (前期比) フィール白山公園の稼働率回復</p> <p>◆賃料単価 6,883円 (前期比▲0.5%) 主な差異要因 (前期比) フィール白山公園におけるリースアップ促進の影響</p>	<p>◆稼働率 2025年5月期 予想 97.5% 2025年11月期 予想 97.5% ・引き続き安定的な運用を図る</p> <p>◆賃料単価 2025年5月期 予想 7,124円 (前期比+3.5%) 2025年11月期 予想 7,169円 (前期比+0.6%) ・賃料ギャップ (契約賃料と市場賃料の差) がある物件についてテナント入替のタイミングでの賃料増額を追求</p>
財務	<p>◆新規借入 ・2024年12月新規借入 8,848百万円 ・借入後の総資産LTV 43.8% ・平均オールインスプレッドは1.0%に低減</p>	<p>◆デットコスト圧縮</p> <p>◆金利固定化 ・分配金への影響を考慮しつつ、段階的な金利固定化を検討</p>
ESG	<p>・フィール白山公園でCASBEE不動産評価認証取得</p>	<p>・個別物件の環境認証取得を進める ・GRESB取得に向けた体制構築</p>
その他	<p>◆スポンサー アパグループが投資口を追加取得 取得後のスポンサー出資比率 4.3% (2025年1月22日時点)</p> <p>◆運用会社経営陣がセიმボート出資を開始 資産運用会社 代表取締役 桐原健 がセიმボート出資(累積投資制度を利用し投資口を定時・定額買付)を開始</p> <p>◆投資主優待制度の導入 投資主の皆さまの日頃のご支援にお応えすること等を目的として、2024年11月期末の投資主より、アパホテル会員となることができる投資主に対して、翌決算期に、アパホテル (直営・フランチャイズ) で利用可能な「優待ポイント」を保有投資口数に応じて付与 (有効期限1年間、換金不可、1投資主当たり各決算期の付与上限5,000ポイント)</p>	

投資口価格と東証REIT指数の推移

2023年初から2024年11月期末までの本投資法人の投資口価格の対東証REIT指数相対騰落率は+18.7%と、東証REIT指数の騰落率を上回って推移



2. 2024年11月期決算と今後の業績予想

分配金の実績と見通し

2024年11月期 実績分配金

1,837円 (前期比+262円/+16.6%)
(予想比+ 20円/+1.1%)

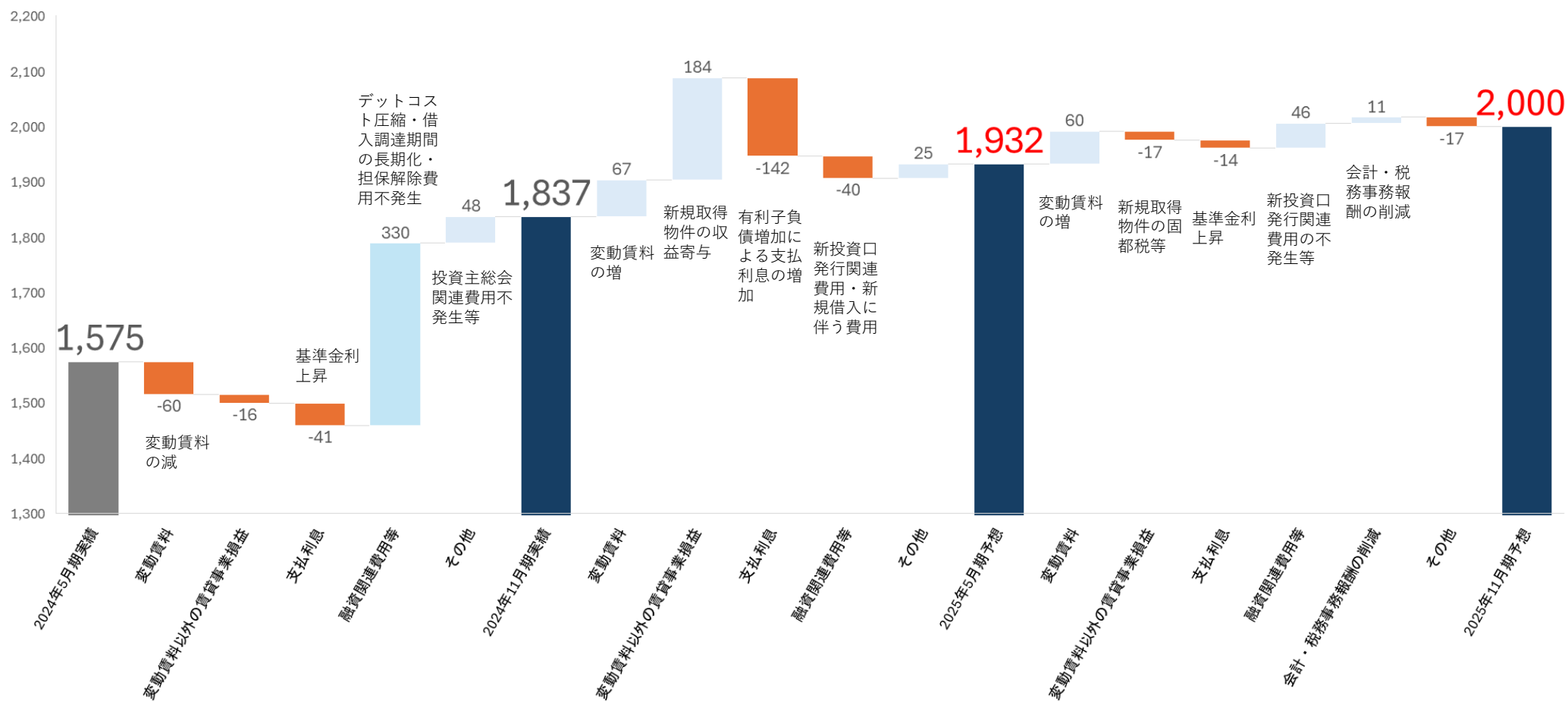
2025年5月期 予想分配金

1,932円 (前期比 +95円/+5.2%)
(従来予想比 ±0円/±0%)

2025年11月期 予想分配金

2,000円 (前期比 +68円/+3.5%)
(従来予想比 ±0円/±0%)

(1口当たり、円)



2024年11月期 決算

■ 2024年11月期 実績分配金 **1,837円**

■ 変動賃料の減少・保険金収入の剥落により賃貸事業損益は前期比減少となったが、デットコスト圧縮及び借入調達期間の長期化により融資関連費用が減少

(百万円)

	2024年5月期	2024年11月期		2024年11月期	
	第16期実績	第17期実績	前期比	第17期予想	予想比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(B-C)
営業収益	1,301	1,287	▲13	1,287	0
余暇活用型施設	1,153	1,137	▲16	1,137	0
固定賃料	1,001	1,006	4	1,006	0
変動賃料	52	38	▲14	38	0
その他収入(第2賃料含む)	99	92	▲7	92	0
アコモデーション施設	147	150	2	150	0
賃料	144	145	0	145	0
その他収入(水光熱費等)	2	4	2	4	0
賃貸事業費用	134	135	1	136	▲1
NOI	1,166	1,151	▲14	1,150	1
減価償却費	429	431	2	432	0
賃貸事業損益(償却後NOI)	737	720	▲17	717	2
販売費・一般管理費	169	159	▲10	161	▲2
営業利益	568	560	▲7	556	4
営業外収益	0	2	1	2	0
営業外費用	200	132	▲67	132	0
支払利息	57	67	9	67	0
融資関連費用等	143	65	▲77	65	0
経常利益	368	430	61	425	4
当期純利益	367	429	61	424	4
1口当たり分配金(円)	1,575	1,837	262	1,817	20
うち利益超過分配(円)	13	13	0	13	0
資本的支出	141	189	48		
発行済総投資口数(口)	235,347	235,347	0		
1口当たり簿価純資産(円)	89,190	89,439	249		
1口当たりNAV(円)	112,929	114,423	1,494		

主な増減要因

■ 前期比

<賃貸事業損益> ▲17

固定賃料の増(バリューアップ工事期間中の固定賃料一時減額の終了)
+4

変動賃料の減▲14

余暇活用型施設のその他収入の減(レオマ・幸雲閣の保険金収入の剥
落) ▲7

<営業利益> ▲7

販売費・一般管理費の減(投資主総会関連費用不発生等) +10

<当期純利益> +61

・支払利息の増(基準金利上昇) ▲9

・融資関連費用等の減(2024年5月期に実施したファイナンスの成果によ
るデットコストの圧縮及び借入調達期間の長期化によるデットコスト償却期間
の長期化、担保解除費用不発生) +77

■ 予想比(2024年11月18日開示)

<賃貸事業損益> +2

賃貸事業費用の減+1

その他+1

<当期純利益> +4

販売費・一般管理費の減(予備費の未消化等) +2

2025年5月期・2025年11月期 業績予想

- 2025年5月期 予想分配金 **1,932円** (2024年12月取得物件の収益寄与、変動賃料の増加)
- 2025年11月期 予想分配金 **2,000円** (変動賃料の増加、融資関連費用等の減少)

(百万円)

	2024年11月期	2025年5月期		2025年11月期	
	第17期実績	第18期予想	前期比	第19期予想	前期比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,287	1,682	395	1,708	25
余暇活用型施設	1,137	1,320	183	1,340	20
固定賃料	1,006	1,161	154	1,162	1
変動賃料	38	71	33	89	18
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	362	211	367	5
賃料	145	351	205	355	4
その他収入(水光熱費等)	4	10	5	11	0
賃貸事業費用	135	187	52	199	11
NOI	1,151	1,494	342	1,508	13
減価償却費	431	465	33	465	0
賃貸事業損益(償却後NOI)	720	1,029	309	1,043	13
販売費・一般管理費	159	199	40	201	1
営業利益	560	829	268	841	11
営業外収益	2	0	▲1	0	0
営業外費用	132	231	99	221	▲9
支払利息	67	132	65	137	4
融資関連費用等	65	98	33	84	▲14
経常利益	430	598	168	619	21
当期純利益	429	597	168	618	21
1口当たり分配金(円)	1,837	1,932	95	2,000	68
うち利益超過分配(円)	13	10	△3	10	0
資本的支出	189	185	▲4	174	▲10
発行済総投資口数(口)	235,347	311,023	75,676	311,023	0

主な増減要因

■ 2025年5月期 前期比

<営業収益> +395
 余暇活用型施設 固定賃料の増(新規物件取得) +154
 アコモデーション施設 賃料の増(新規物件取得) +205
 変動賃料の増+33
 その他

<賃貸事業損益> +309

賃貸事業費用の増(新規物件取得等) ▲52
 減価償却費の増(新規物件取得等) ▲33

<当期純利益> +168

支払利息の増(有利子負債増加) ▲65
 融資関連費用等の増(新投資口発行費、新規借入等) ▲33

■ 2025年11月期 前期比

<営業収益> +25
 変動賃料の増+18
 その他

<賃貸事業損益> +13

賃貸事業費用の増(新規取得物件の固都税等) ▲11

<当期純利益> +21

支払利息の増(基準金利上昇) ▲4
 融資関連費用等の減(新投資口発行関連費用不発生等) +14

3. 外部成長

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

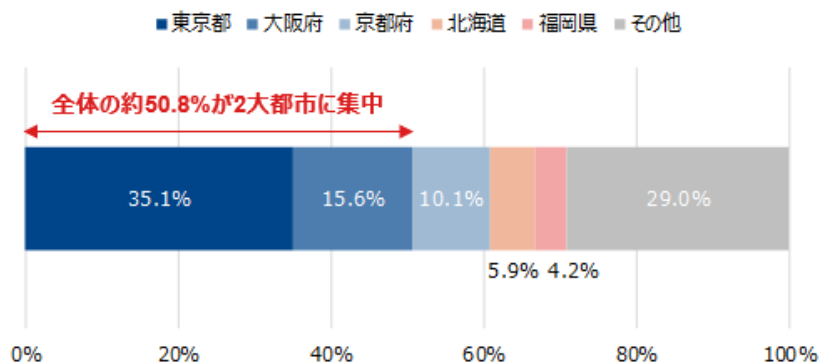
- ビジネスホテル・シティホテルのボラティリティは、コロナ前においてはリゾートホテルと比べて低く、コロナ後には高いレジリエンスを示している
- 投資対象とするアコモデーション施設は、各エリアにおける賃貸住宅の賃料価格帯のボリュームゾーンを捉えており、安定的な需要にもとづくポートフォリオのリスク低減に寄与

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)

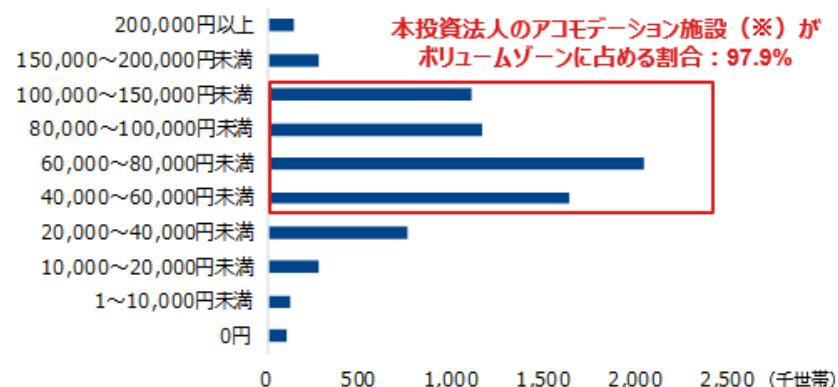


出所 (左上・左下) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

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%

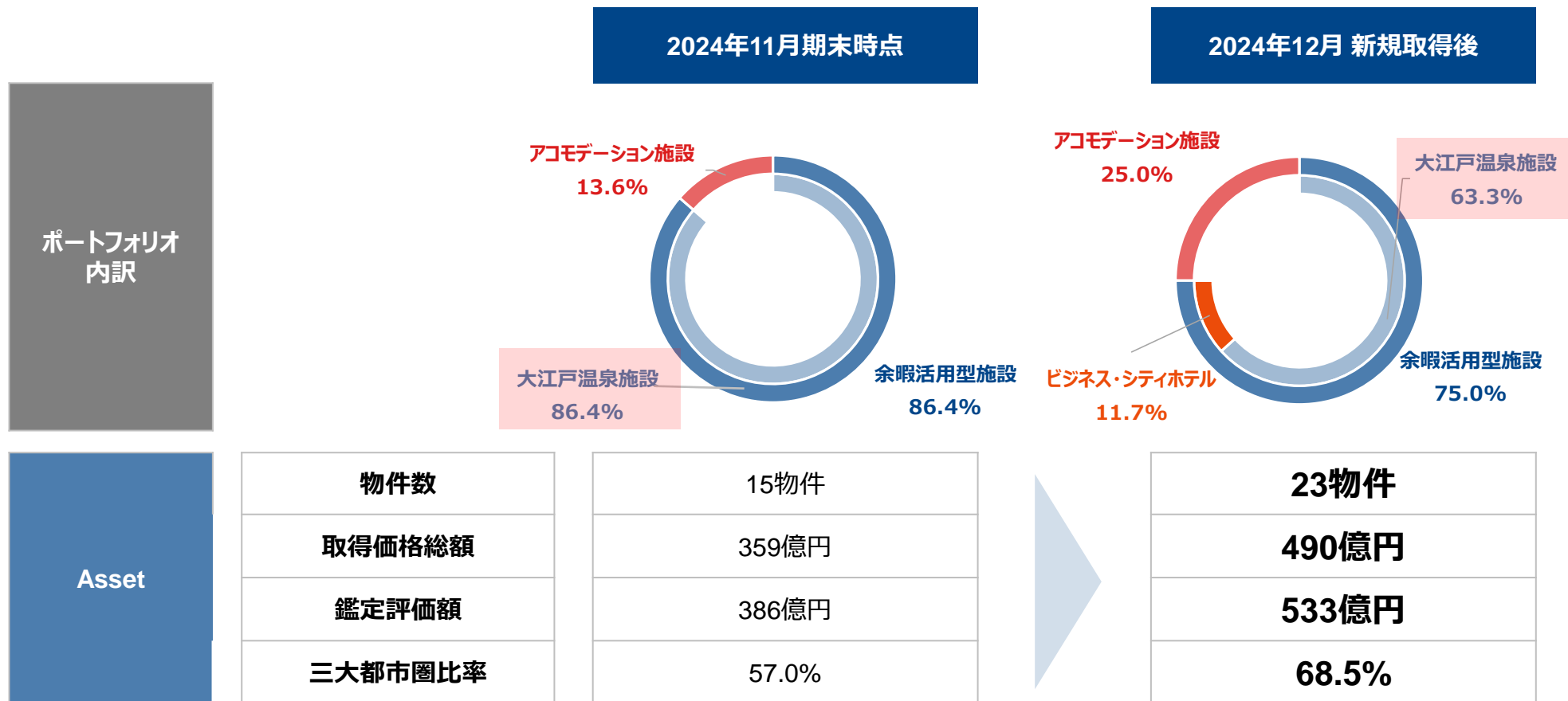
賃料水準は賃料価格帯 (東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府) のボリュームゾーン



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**

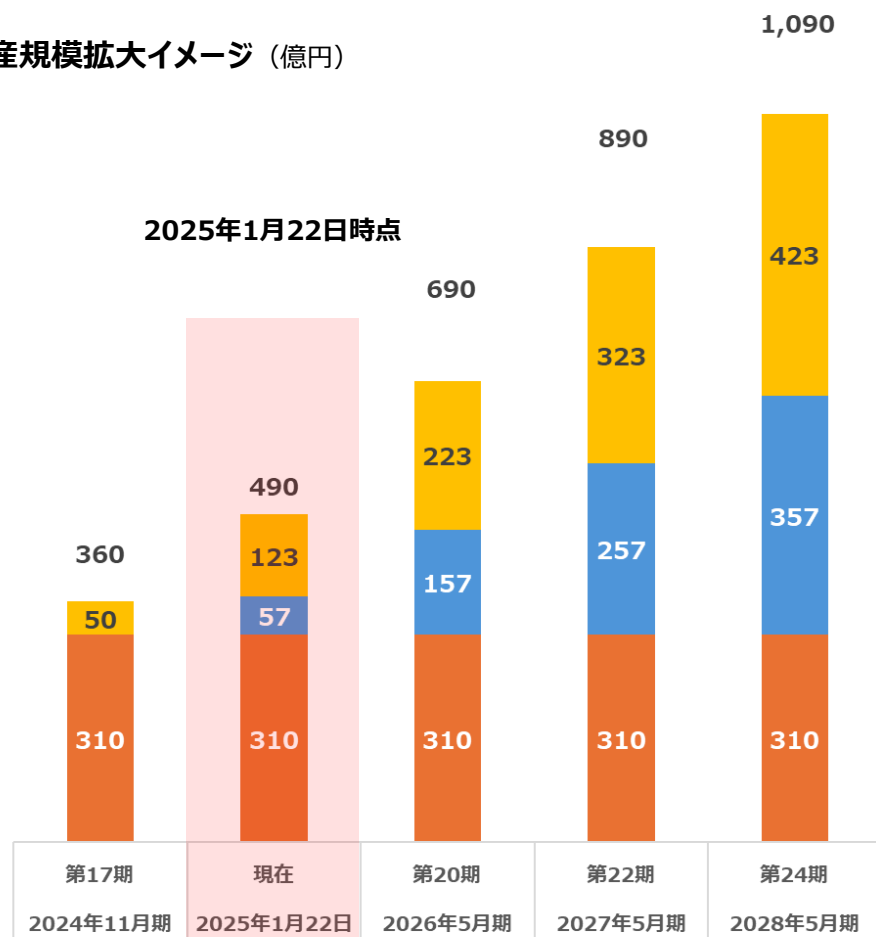


※「三大都市圏」は、首都圏、関西圏、中京圏をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「中京圏」とは愛知県、岐阜県、三重県及び静岡県をいいます。

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

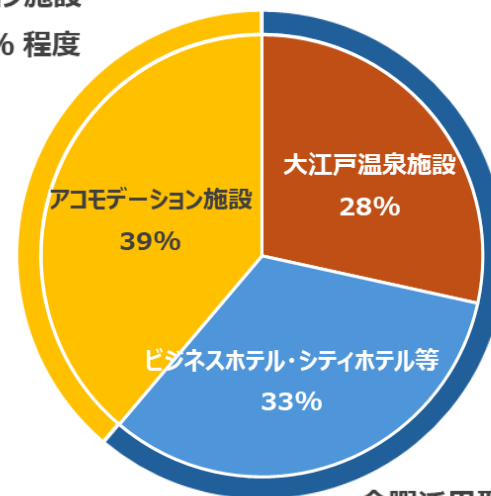
- 投資口流動性の向上と安定的な分配金の維持・成長のため、資産規模の拡大、物件の入れ替え、大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ビジネスホテル・シティホテル等と住宅等をバランスよく組み合わせ 年間200億円 程度を目標として資産積み上げを図る
- 中期目標：3年後を目途に **資産規模 1,000億円** を目指す
 - ・ ホテル等：資産運用会社のネットワークに加えアパグループの協力を得て物件取得を進める
 - ・ 住宅等：資産運用会社のネットワークを活用し安定的な賃貸需要が見込まれる賃料水準の物件の取得を進める

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。

4. 内部成長

大江戸温泉施設 ポートフォリオ

2024年11月期

- ・ポートフォリオ全体の客室稼働率、ADR、RevPARはいずれも前年同期を上回る結果
- ・伊勢志摩、鬼怒川、あたまでバリューアップ（VU、大江戸温泉物語「プレミアム」ヘラックアップする施設改修）工事完了、リニューアルオープン済

今後の施策

- ・伊東・伊香保：2025年にバリューアップ工事を計画
- ・バリューアップ工事対象5物件（テナントの2024年2月期との比較で概ね **10%** 程度のRevPAR上昇を見込む）を中心とした変動賃料増加

	2023年11月期 15期 実績	2024年5月期 16期 実績	2024年11月期 17期 実績	前年同期比 15期比	前期比 16期比	2025年5月期 第18期 予想	17期比	2025年11月期 第19期 予想	18期比
客室稼働率	80.1%	72.3%	83.2%	3.1% pt	10.9% pt	75.1%	-8.1% pt	80.1%	5.0% pt
ADR	34,301 円	34,622 円	35,141 円	839 円 (2.4%)	518 円 (1.5%)	34,789 円	-352 円 (▲1.0%)	36,773 円	1,984 円 (5.7%)
RevPAR	27,467 円	25,020 円	29,244 円	1,777 円 (6.5%)	4,224 円 (16.9%)	26,126 円	-3,118 円 (▲10.7%)	29,455 円	3,329 円 (12.7%)

アパホテル

H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉

	2024年11月までの 直近12カ月実績	2025年5月期 第18期 予想	2025年11月期 第19期 予想
客室稼働率	98.3%	98.3%	98.3%
ADR	10,763 円	10,763 円	10,763 円
RevPAR	10,582 円	10,582 円	10,582 円

H-2 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉

	2024年11月までの 直近12カ月実績	2025年5月期 第18期 予想	2025年11月期 第19期 予想
客室稼働率	89.2%	89.2%	89.2%
ADR	8,682 円	8,682 円	8,682 円
RevPAR	7,745 円	7,745 円	7,745 円

運用状況 変動賃料の実績と見通し

■ 2024年11月期 実績 38百万円 (前期比▲14百万円)

主な差異要因(前期比) : レオマ・土肥・君津で、計算期間における実績が変動賃料発生基準未達

■ 2025年5月期 予想 71百万円 (前期比+33百万円)

主な差異要因(前期比) : 直近実績に基づき、伊香保は変動賃料発生基準未達となるが、あわらで好調な業績を背景に新賃料体系へ移行したことにより変動賃料割合増加、レオマ・鬼怒川・浅草橋・大国町で変動賃料発生、伊勢志摩・あたみで変動賃料増加を予想

■ 2025年11月期 予想 89百万円 (前期比+18百万円)

主な差異要因(前期比) : 土肥・伊香保で変動賃料発生、伊勢志摩・伊東・あたみ・鬼怒川・東山で変動賃料増加を予想

(千円)

	2023年11月期 第15期 実績	2024年5月期 第16期 実績	2024年11月期 第17期 実績	2025年5月期 第18期 今回予想	2025年11月期 第19期 今回予想	VU工事対象 ・工事時期	VU工事がフル 寄与する決算期	主な変動要因
大江戸温泉施設								
S-1 レオマリゾート	-	6,933	-	6,439	6,439	-	-	17期:夏の天候不順により入場者数・売上高減
S-2 伊勢志摩	5,925	7,691	7,869	8,592	9,650	2024年済	2025年11期~	18期以降:VU工事の収益寄与
S-3 伊東	-	8,734	8,804	7,543	9,718	2025年予定	2026年11期~	18期:前期発生した台風・南海トラフ地震報道の影響
S-4 あたみ	5,312	6,273	7,143	7,646	9,077	2024年済	2025年11期~	18期以降:VU工事の収益寄与
S-5 土肥	5,422	6,355	-	-	6,529	-	-	18期:前期発生した台風・南海トラフ地震報道の影響
S-6 あわら	-	3,806	5,037	24,927	24,927	-	-	18期以降:新賃料体系へ移行(変動賃料割合が増加)
S-8 伊香保	-	4,447	4,016	-	4,518	2025年予定	2026年11期~	18期:変動賃料発生基準未達
S-9 君津の森	-	2,384	-	-	-	-	-	-
S-11 幸雲閣	-	-	-	-	-	-	-	-
S-12 鬼怒川	-	-	-	8,158	10,283	2024年済	2025年11期~	18期以降:VU工事の収益寄与
S-14 東山	-	5,665	5,414	6,384	7,150	-	-	17期:設備修繕による一時休館のため営業日数減少
大江戸温泉施設 計	16,660	52,291	38,286	69,691	88,295			
アパホテル								
H-1 浅草橋駅前	-	-	-	646	646	-	-	18期:実績に基づく見込額
H-2 大国町駅前	-	-	-	998	998	-	-	18期:実績に基づく見込額
アパホテル 計				1,645	1,645			
変動賃料 合計	16,660	52,291	38,286	71,336	89,940			
前期比			▲14,005	33,050	18,604			

※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。

運用状況 アコモデーション施設

2024年11月期

- ポートフォリオ稼働率は 97.5%（前期比+0.9%pt）
- ポートフォリオ賃料単価は、フィール白山公園の影響により前期比▲0.5%となったが、残る3物件については安定的に推移

今後の施策

- 引き続き安定的な運用を図る
- 賃料ギャップ（現況賃料と市場賃料との差）がある物件についてはテナント入替のタイミングでの賃料増額を追求

稼働率	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	11月期 第15期 実績	5月期 第16期 実績	11月期 第17期 実績	5月期 第18期 予想	11月期 第19期 予想
A-1 エルプレイス宮崎台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-2 JMRレジデンス新大阪	97.9%	99.5%	98.4%	97.1%	97.1%
A-3 K.緑地	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	95.1%
A-4 フィール白山公園・新潟白山公園ビル	89.2%	91.5%	94.6%	95.8%	97.5%
A-5 INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	-	-	-	97.0%	97.0%
A-6 アーバンフラッツ新川崎	-	-	-	100.0%	100.0%
A-7 押上パークスクエア	-	-	-	97.5%	97.5%
A-8 U residence喜多見	-	-	-	95.0%	95.0%
A-9 U residence武蔵小金井	-	-	-	95.0%	95.0%
A-10 T's eco川崎	-	-	-	97.4%	97.4%
合計	95.3%	96.6%	97.5%	97.5%	97.5%
うち 既存 4物件	95.3%	96.6%	97.5%	97.3%	97.4%
うち 新規取得 6物件	-	-	-	97.6%	97.6%

賃料単価（円/坪）					
	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	11月期	5月期	11月期	5月期	11月期
A-1 エルプレイス宮崎台	7,340	7,340	7,340	7,340	7,340
A-2 JMRレジデンス新大阪	7,179	7,195	7,218	7,252	7,252
A-3 K.緑地	7,164	7,164	7,164	7,485	8,163
A-4 フィール白山公園・新潟白山公園ビル	6,414	6,386	6,307	6,326	6,328
A-5 INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	-	-	-	6,010	6,010
A-6 アーバンフラッツ新川崎	-	-	-	4,690	4,690
A-7 押上パークスクエア	-	-	-	9,728	9,728
A-8 U residence喜多見	-	-	-	8,681	8,681
A-9 U residence武蔵小金井	-	-	-	8,014	8,014
A-10 T's eco川崎	-	-	-	10,529	10,529
合計	6,924	6,914	6,883	7,124	7,169
うち 既存 4物件	6,924	6,914	6,883	6,950	7,058
うち 新規取得 6物件	-	-	-	7,251	7,251

住宅部分の賃料ギャップ

- 約8%の賃料ギャップ
- 今回業績予想には織り込んでいない

現況賃料

- ・2024年12月末時点レントロールの賃料単価
- ・1棟賃貸中の宮崎台、緑地、新川崎は、現行の契約面積ベースから専有面積ベースに補正して算出

市場賃料

- ・既存4物件：2024年11月期末時点の鑑定評価書に記載の新規賃料
- ・新規6物件：2024年10月1日時点の鑑定評価書に記載の新規賃料

	現況賃料	市場賃料	賃料ギャップ
	9,712	11,500	18.4%
	7,215	7,169	-0.6%
	7,164	8,200	14.5%
	6,036	6,400	6.0%
	6,015	6,000	-0.2%
	4,947	6,300	27.4%
	10,161	11,200	10.2%
	8,680	8,669	-0.1%
	8,014	7,841	-2.2%
	10,632	11,800	11.0%
	7,255	7,864	8.4%

※K.緑地については、建物を一括で賃借し個別転借人への転賃を行っている賃借人との建物賃貸借契約を2025年3月末に解除予定のため、第15期から第19期までの賃料単価を、当該建物賃貸借契約に基づく現行の契約面積ベースから、専有面積ベースに変更して算出。

5. 財務狀況

2024年11月期

- 2024年12月に8,848百万円を新規借入
- 金融機関 5行 を新規招聘
- 借入後の総資産LTVは 43.8%
- 平均オールインスプレッドは1.0%に低減

今後の方針と施策

- 巡航LTV水準 40-50%程度
- デットコストのさらなる圧縮
- 金利上昇リスクへの対応として、分配金への影響を考慮しながら、段階的な金利固定化を検討

2024年12月新規借入

借入期間	基準金利	スプレッド	返済方法	借入額	担保・保証
3.0年	1か月全銀協日本円TIBOR	0.80%	期日一括	8,748 百万円	無担保・有保証
1.0年	1か月全銀協日本円TIBOR	0.60%	期日一括	100 百万円	無担保・有保証
				8,848 百万円	

財務指標

	2023年11月期末 第15期末	2024年5月期末 第16期末	2024年11月期末 第17期末	新規借入 2024年12月実行	2025年1月22時点
有利子負債残高	12,888 百万円	12,736 百万円	12,589 百万円	8,848 百万円	21,437 百万円
総資産LTV	36.4%	36.0 %	35.6%	-	43.8%
鑑定ベースLTV	31.5%	31.1%	30.5%	-	38.1%
平均調達期間	1.5 年	2.5 年	2.5 年		2.7 年
平均残存年数	0.9 年	2.2 年	1.7 年	-	2.1 年
平均オールインスプレッド	1.9 %	1.1 %	1.1 %	-	1.0 %

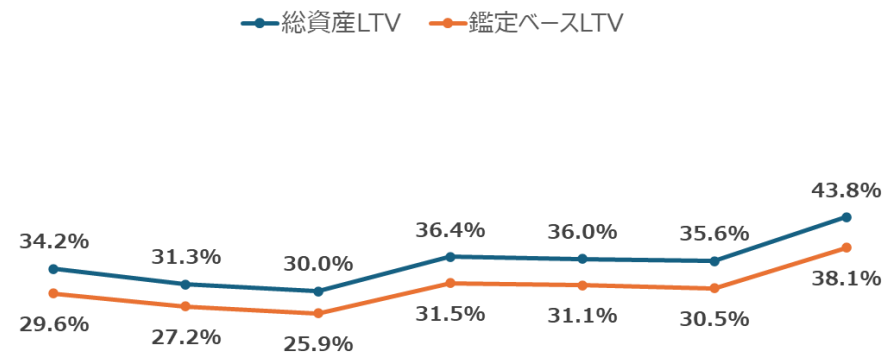
※「平均オールインスプレッド」は、各時点における有利子負債のスプレッド（適用利率のうち基準金利を含まない値）と融資手数料（アップフロントフィー）を年率換算した値の和を、各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出した数値を記載しています。

レンダーフォーメーション

(百万円)

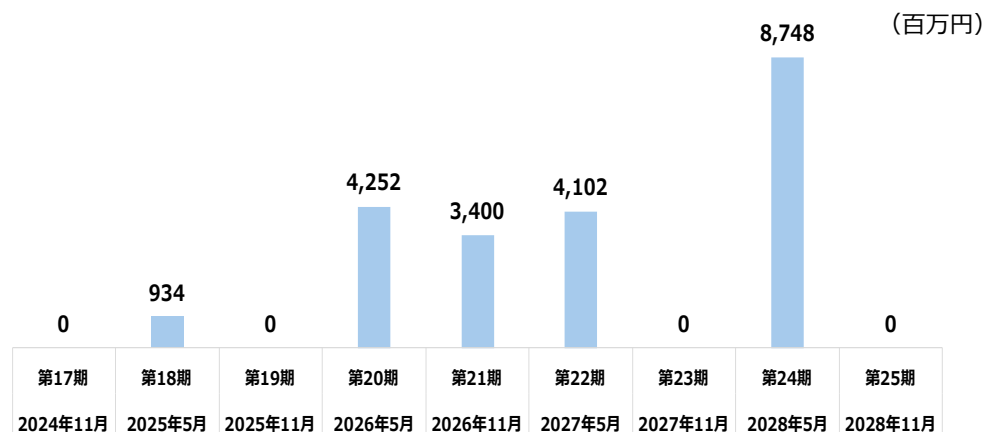
金融機関名	2024年11月期末		2025年1月22日時点	
	借入残高	比率	借入残高	比率
1 三井住友銀行	5,921	47.0%	8,669	40.4%
2 東京スター銀行	2,189	17.4%	3,789	17.7%
3 三十三銀行	1,372	10.9%	1,872	8.7%
4 三井住友信託銀行	739	5.9%	1,739	8.1%
5 あおぞら銀行	983	7.8%	983	4.6%
6 大垣共立銀行	390	3.1%	890	4.2%
7 きらぼし銀行	500	4.0%	500	2.3%
8 りそな銀行	491	3.9%	491	2.3%
9 スルガ銀行 *新規	-	-	500	2.3%
10 池田泉州銀行 *新規	-	-	500	2.3%
11 みなと銀行 *新規	-	-	500	2.3%
12 関西みらい銀行 *新規	-	-	500	2.3%
13 西日本シティ銀行 *新規	-	-	500	2.3%
有利子負債合計	12,589	100%	21,437	100%

LTV



第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	2025/1/22
2022年5月期	2022年11月期	2023年5月期	2023年11月期	2024年5月期	2024年11月期	2025/1/22

返済期限の分散状況 (2025年1月22日時点)



※「返済期限の分散状況」は、2025年1月22日時点の借入残高と、各借入の最終返済期日が属する決算期を表示しています。

6. ESG

1. 環境認証

フィール白山公園・新潟白山公園ビル
2024年11月 CASBEE不動産評価認証取得



環境認証取得物件

- ・土肥マリンホテル (BELS 2024年5月取得)
- ・フィール白山公園・新潟白山公園ビル (CASBEE)

環境認証取得物件の割合

5.92%

(延床面積ベース, 2024年11月期末時点)

2. グリーンリース契約の締結状況

余暇活用型施設 100%

アコモデーション施設 39.8%

ポートフォリオ全体

96.3%

(賃貸面積ベース, 2024年11月期末時点)

3. エネルギー削減

◆**目標** (2023年8月策定 対象:大江戸温泉施設11物件 計算期間:毎年4月1日~3月31日)
2030年度(2031年3月期)までに原単位で2018年度(2019年3月期)比10%削減

◆**削減状況** (次回更新は2025年3月31日時点)

	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%

4. 今後のESG方針

- 個別物件の環境認証取得を進める
- GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク) 取得に向けた体制構築

Appendix

2024年11月期末時点

(千円)

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	建築年月	築年数	賃貸可能面積	客室数	賃貸可能	取得価格	投資割合	償却前	償却後
					(年)	(㎡)	(室)	戸数(戸)			(千円)	鑑定NOI利回り
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	33.7	63,896.05	241		9,697,869	27.0%	7.0%	5.0%
S-2	大江戸温泉物語Premium伊勢志摩	三重県志摩市	2016/9	1973/2	51.8	9,782.37	83		3,656,900	10.2%	6.2%	3.2%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	2016/9	1990/11	34.1	10,211.46	73		2,657,800	7.4%	6.1%	3.8%
S-4	大江戸温泉物語Premiumあたみ	静岡県熱海市	2016/9	1959/2	65.8	8,469.22	76		3,000,900	8.3%	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	50.2	6,125.84	64		1,910,900	5.3%	6.3%	2.9%
S-6	大江戸温泉物語あわら	福井県あわら市	2016/9	1972/10	52.2	14,132.27	95		1,901,200	5.3%	7.3%	4.5%
S-8	大江戸温泉物語伊香保	群馬県渋川市	2016/9	1983/11	41.1	5,177.18	40		1,299,800	3.6%	6.2%	4.0%
S-9	大江戸温泉物語君津の森	千葉県君津市	2016/9	1996/3	28.7	8,660.20	41		819,650	2.3%	6.5%	4.1%
S-11	大江戸温泉物語幸雲閣	宮城県大崎市	2017/12	1965/12	59.0	10,843.89	98		1,040,000	2.9%	7.9%	3.2%
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	43.3	22,402.38	172		3,870,000	10.8%	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	60.2	16,602.03	123		1,230,000	3.4%	9.2%	4.2%
余暇活用型施設 計					44.4	176,302.89	1,106		31,085,019	86.4%		
A-1	エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2023/9	1992/1	32.9	1,993.01		85	1,053,000	2.9%	4.5%	4.3%
A-2	JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	2023/9	1994/4	30.6	2,830.97		70	1,255,000	3.5%	4.6%	4.2%
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9	1998/3	26.7	2,153.58		88	990,000	2.8%	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	20.1	4,219.85		97	1,600,000	4.4%	5.2%	4.2%
アコモデーション施設 計					26.9	11,197.41		340	4,898,000	13.6%		
2024年11月期末 ポートフォリオ 合計					42.0	187,500.30	1,106	340	35,983,019	100%		

2024年12月新規取得

H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	東京都台東区	2024/12	2010/3	14.7	3,706.56	180		4,160,000	-	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	6.0	2,504.70	118		1,581,000	-	4.9%	4.0%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	千葉県柏市	2024/12	2007/1	17.8	4,614.46		60	1,590,000	-	5.1%	4.4%
A-6	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1999/3	25.8	3,758.77		54	1,259,000	-	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	33.2	2,824.51		97	2,163,000	-	3.9%	3.8%
A-8	U residence喜多見	東京都狛江市	2024/12	1986/7	38.4	982.93		52	510,000	-	4.4%	4.1%
A-9	U residence武蔵小金井	東京都小金井市	2024/12	1988/5	36.6	1,268.68		41	595,000	-	4.4%	4.2%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1991/4	33.7	1,838.13		69	1,250,000	-	4.6%	4.3%
計					21.9	21,498.74	298	373	13,108,000	-		
2025年1月22日時点 ポートフォリオ 合計					36.6	208,999.04	1,404	713	49,091,019			

※「築年数」は、取得年月・建築年月が複数ある物件については、最も古い年月を表示しています。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和）を表示しています。

鑑定評価の状況

2024年11月期末

(千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2024年5月期 (第16期)				2024年11月期 (第17期)				増減		
			帳簿価格	鑑定評価額	還元利回り	含み損益	帳簿価格	鑑定評価額	還元利回り	含み損益	評価額	還元利回り	含み損益
S-1	大江戸温泉物語レオマリゾート	9,697,870	9,201,317	8,700,000	6.00%	▲501,317	9,143,820	8,700,000	6.00%	▲443,820	0	0.0 pt	57,497
S-2	大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	3,656,900	3,033,155	3,820,000	5.60%	786,845	2,993,430	3,830,000	5.60%	836,570	10,000	0.0 pt	49,725
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657,800	2,438,703	2,820,000	5.10%	381,297	2,413,085	2,820,000	5.10%	406,915	0	0.0 pt	25,618
S-4	大江戸温泉物語Premium あたみ	3,000,900	2,654,537	3,470,000	5.10%	815,463	2,620,844	3,470,000	5.10%	849,156	0	0.0 pt	33,693
S-5	大江戸温泉物語土肥マリンホテル	1,910,900	1,645,192	2,020,000	5.60%	374,808	1,614,484	2,020,000	5.60%	405,516	0	0.0 pt	30,708
S-6	大江戸温泉物語あわら	1,901,200	1,801,984	2,020,000	5.90%	218,016	1,863,237	2,020,000	5.90%	156,763	0	0.0 pt	▲61,253
S-8	大江戸温泉物語伊香保	1,299,800	1,198,769	1,360,000	5.30%	161,231	1,191,576	1,360,000	5.30%	168,424	0	0.0 pt	7,193
S-9	大江戸温泉物語君津の森	819,650	805,864	829,000	5.30%	23,136	796,532	829,000	5.30%	32,468	0	0.0 pt	9,332
S-11	大江戸温泉物語幸雲閣	1,040,000	921,577	1,050,000	5.50%	128,423	899,801	1,050,000	5.50%	150,199	0	0.0 pt	21,776
S-12	大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	3,870,000	3,292,359	6,050,000	5.20%	2,757,641	3,235,222	6,070,000	5.20%	2,834,778	20,000	0.0 pt	77,137
S-14	大江戸温泉物語東山グランドホテル	1,230,000	1,057,855	1,420,000	5.90%	362,145	1,045,889	1,420,000	5.90%	374,111	0	0.0 pt	11,966
余暇活用型施設 計		31,085,020	28,051,318	33,559,000		5,507,682	27,817,920	33,589,000		5,771,080			263,398
A-1	エルブレイス宮崎台	1,053,000	1,078,981	1,120,000	3.90%	41,019	1,077,971	1,120,000	3.90%	42,029	0	0.0 pt	1,010
A-2	JMRLレジデンス新大阪	1,255,000	1,288,032	1,360,000	3.70%	71,968	1,286,286	1,370,000	3.70%	83,714	10,000	0.0 pt	11,746
A-3	K.緑地	990,000	1,022,581	1,040,000	3.70%	17,419	1,021,801	1,050,000	3.70%	28,199	10,000	0.0 pt	10,780
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600,000	1,651,067	1,600,000	4.60%	▲51,067	1,645,090	1,600,000	4.60%	▲45,090	0	0.0 pt	5,977
アコモデーション施設 計		4,898,000	5,040,662	5,120,000		79,338	5,031,149	5,140,000		108,851			29,513
2024年11月期末 ポートフォリオ 合計		35,983,019	33,091,980	38,679,000		5,587,020	32,849,069	38,729,000		5,879,931			292,911

2024年12月取得物件

物件番号	物件名称	取得価格	2024年12月取得時	
			鑑定評価額	還元利回り
H-1	アパホテル(浅草橋駅前)	4,160,000	4,800,000	3.60%
H-2	アパホテル(なんば南 大国町駅前)	1,581,000	1,850,000	4.10%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	1,590,000	1,820,000	4.00%
A-6	アーバンフラッツ新川崎	1,259,000	1,430,000	3.90%
A-7	押上パークスクエア	2,163,000	2,210,000	3.50%
A-8	Uresidence喜多見	510,000	529,000	3.90%
A-9	Uresidence武蔵小金井	595,000	604,000	3.90%
A-10	T's eco川崎	1,250,000	1,390,000	3.80%
計		13,108,000	14,633,000	

2025年1月22日時点 ポートフォリオ 合計

49,091,019

53,362,000

運用実績データ 大江戸温泉施設

大江戸温泉施設 合計

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	74.4%	75.9%	80.1%	72.3%	83.2%
ADR	31,662	31,716	34,301	34,622	35,141
RevPAR	23,552	24,065	27,467	25,020	29,244

S-1 大江戸温泉物語レオマリゾート

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	70.6%	70.6%	79.0%	72.4%	78.3%
ADR	35,243	34,465	36,541	36,517	37,139
RevPAR	24,864	24,343	28,857	26,442	29,096

S-2 大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	83.0%	82.7%	84.4%	85.0%	79.3%
ADR	33,634	35,475	37,570	40,541	45,743
RevPAR	27,926	29,348	31,703	34,442	36,286

S-3 伊東ホテルニュー岡部

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	73.1%	82.5%	84.4%	79.7%	85.2%
ADR	32,646	33,742	34,825	36,442	32,973
RevPAR	23,872	27,829	29,381	29,049	28,088

S-4 大江戸温泉物語Premium あたみ

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	84.3%	87.1%	82.7%	82.4%	89.2%
ADR	33,331	34,382	39,961	39,752	43,508
RevPAR	28,113	29,959	33,065	32,749	38,805

S-5 大江戸温泉物語土肥マリンホテル

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	74.0%	78.3%	77.9%	74.6%	80.2%
ADR	34,307	29,929	34,958	32,107	31,687
RevPAR	25,393	23,448	27,241	23,953	25,409

S-6 大江戸温泉物語あわら

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	74.9%	74.1%	76.1%	67.4%	83.9%
ADR	29,485	26,895	33,512	35,407	36,341
RevPAR	22,075	19,931	25,492	23,870	30,485

S-8 大江戸温泉物語伊香保

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	82.6%	87.6%	91.5%	83.5%	96.8%
ADR	33,421	34,121	35,596	34,696	34,818
RevPAR	27,602	29,889	32,557	28,957	33,700

S-9 大江戸温泉物語君津の森

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	79.7%	87.7%	82.1%	84.7%	91.0%
ADR	28,691	30,474	31,736	31,446	29,675
RevPAR	22,873	26,726	26,054	26,634	26,995

S-11 大江戸温泉物語幸雲閣

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	49.9%	64.3%	65.7%	60.9%	69.8%
ADR	26,251	27,350	27,438	27,592	26,714
RevPAR	13,109	17,579	18,014	16,812	18,644

S-12 大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	79.5%	76.0%	84.2%	59.5%	91.8%
ADR	30,861	31,478	33,651	37,304	38,357
RevPAR	24,549	23,921	28,345	22,202	35,221

S-13 大江戸温泉物語東山グランドホテル

決算期	2022/11期 第13期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期
稼働率	81.9%	71.4%	80.6%	69.9%	88.1%
ADR	27,578	27,768	30,343	30,069	29,187
RevPAR	22,573	19,815	24,465	21,014	25,705

H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉

(2024年12月取得物件)



- 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
- 都営地下鉄浅草線から成田空港、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〉

(2024年12月取得物件)



- 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近いほか、「新大阪」駅へ約20分、「梅田」駅へ御堂筋線により約15分でアクセスが可能。ビジネスのみならず国内レジャー、インバウンドなど幅広い宿泊需要を見込む



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Premium伊勢志摩」としてリニューアルオープン



S-3 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年にバリューアップ工事を予定



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
- 熱海市は、伊豆半島の付け根に位置し、「熱海海上花火大会」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、越前ガ二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



S-8 大江戸温泉物語 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1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年にバリューアップ工事を予定



S-9 大江戸温泉物語 君津の森



- 所在地 千葉県君津市
- 客室数 41
- 君津市は千葉県の中央に位置し、館山自動車道や東京湾アクアラインにより千葉・東京・横浜方面からの車による利便性良好
- 本施設が位置する「房総半島内陸エリア」は、周辺に人気の観光スポットがあるため、観光地としての需要が見込めるエリア



S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣



- 所在地 宮城県大崎市
- 客室数 98
- 本施設が位置する「鳴子温泉郷」は400本近くの源泉を有し、日本に11種類しかない泉質のうち9種類が集まり、また湯量が豊富な温泉地
- 毎年紅葉シーズンには「鳴子温泉」駅から鳴子峡を経由して「中山平温泉」駅までの区間を臨時バス「紅葉号」が運行されている



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



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



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



(2024年12月取得物件)

A-5 INSURANCE BLDG Ⅷ（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
- 3LDK、4LDKの分譲仕様ファミリータイプ
- 近郊にイオンタウンやららぼーと等の大型商業施設が所在



(2024年12月取得物件)

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
- 3LDKのファミリータイプ
- 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エリア



A-7 押上パークスクエア

(2024年12月取得物件)



- 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
- 1R・2LDKのコンパクトタイプ
- 近隣にイトーヨーカドー、コモディイイダなど所在



A-8 U residence 喜多見

(2024年12月取得物件)



- 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
- シングルタイプ
- 駅前や世田谷通り沿いにスーパーなど所在



A-9 U residence 武蔵小金井

(2024年12月取得物件)



- 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、1K、1LDK、2K、2DKと様々な部屋タイプを有し多様なニーズに対応可能
- 近隣に大学が多く学生の賃貸需要も強い



A-10 T's eco 川崎

(2024年12月取得物件)



- 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を中心としたシングルタイプ、事務所
- 屋上に太陽光パネルを52枚設置し、蓄電システムと合わせて共用部電力に活用



アパグループの概要

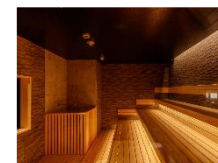
設立	1971年4月	
自己資本	2,717億円	
代表者	会長 社長兼CEO	元谷 外志雄 元谷 一志
業績 (2023年11月期)	売上高 営業利益 経常利益 当期純利益	191,227百万円 56,676百万円 55,277百万円 37,320百万円
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・都市開発（マンション、ホテル、テナントビル、アーバン・リゾート）事業 ・総合建設（企画、設計、建設）事業 ・総合不動産（開発、売買、仲介、賃貸、鑑定）事業 ・ホテル・チェーン、レストラン・チェーン、レジャー産業運営事業 ・不動産証券化事業 ・総合ビル管理事業 ・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**885ホテル、127,513室**（2024年10月31日時点 / 建築・設計中、海外、FC、アパ直参画ホテルを含む）を展開。国内フランチャイズ加盟店数（同日時点、今後の加盟予定ホテル含む）は65ホテル9,159室と国内No.1
- **創業以来52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月より新たな5ヶ年計画「AIM5～APA Innovative Movement」を開始**
- 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

※「アパグループ」は、本投資法人のスポンサーであるアパホールディングス株式会社及びその子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。

アパグループの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46ホテル・4,894室規模（2024年10月1日現在、建築・設計中含む）だが、2028年をめどに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「アパホテルステイ」1号店のアパホテルステイ(富山)グランドオープン
アパホテルズ&リゾート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



アパホテルステイ(富山)
Sauna「頂Itadaki」

アパホテルのオペレーションの特長

- 1. 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700以上の宿泊施設をベストレート（最安値）で予約可能
- 2. 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
- 3. アパトリプルワンシステム**
ゲストの時間を大切にす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



貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,783,405	2,073,841
信託現金及び信託預金	140,780	142,742
前払費用	136,776	156,220
営業未収入金	6,585	548
その他	3,042	3,190
流動資産合計	2,070,591	2,376,543
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 24,277,603	※2 24,463,600
減価償却累計額	△5,687,775	△6,103,006
建物 (純額)	18,589,827	18,360,594
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△7,424	△8,589
構築物 (純額)	28,564	27,399
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△221	△238
機械及び装置 (純額)	378	361
工具、器具及び備品	24,746	25,066
減価償却累計額	△9,461	△11,027
工具、器具及び備品 (純額)	15,284	14,038
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	1,050,835	1,052,462
減価償却累計額	△18,230	△30,260
信託建物 (純額)	1,032,605	1,022,202
信託構築物	-	351
減価償却累計額	-	△2
信託構築物 (純額)	-	348
信託工具、器具及び備品	545	1,154
減価償却累計額	△17	△85
信託工具、器具及び備品 (純額)	527	1,068
信託土地	4,007,528	4,007,528
有形固定資産合計	32,772,175	32,530,999
無形固定資産		
借地権	319,805	318,069
ソフトウェア	1,109	978
無形固定資産合計	320,914	319,047
投資その他の資産		
繰延税金資産	18	17
長期前払費用	167,432	107,392
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	177,540	117,500
固定資産合計	33,270,630	32,967,547
資産合計	35,341,222	35,344,091

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	96,509	194,878
短期借入金	945,000	934,475
1年内返済予定の長期借入金	272,401	272,401
未払金	81,590	75,584
未払費用	336	791
未払法人税等	993	949
未払消費税等	46,083	33,418
前受金	219,126	229,953
その他	3,297	3,352
流動負債合計	1,665,338	1,745,804
固定負債		
長期借入金	11,519,036	11,382,835
預り敷金及び保証金	1,040,803	1,040,802
信託預り敷金及び保証金	46,048	45,865
資産除去債務	79,293	79,480
固定負債合計	12,685,182	12,548,984
負債合計	14,350,520	14,294,789
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 △30,060	※1 △33,119
出資総額控除額合計	△30,060	△33,119
出資総額 (純額)	20,622,962	20,619,903
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	367,739	429,398
剰余金合計	367,739	429,398
投資主資本合計	20,990,702	21,049,301
純資産合計	※3 20,990,702	※3 21,049,301
負債純資産合計	35,341,222	35,344,091

※注記については2025年1月22日付決算短信をご参照ください。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日		自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,301,403		※1 1,287,843
営業収益合計		1,301,403		1,287,843
営業費用				
賃貸事業費用		※1、※2 563,695		※1、※2 567,806
資産運用報酬		113,050		113,568
資産保管手数料		1,588		1,584
一般事務委託手数料		13,810		12,957
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		※2 37,473		※2 27,607
営業費用合計		733,218		727,125
営業利益		568,184		560,718
営業外収益				
受取利息		9		199
還付加算金		120		-
未払分配金戻入		801		461
その他営業外収益		-		1,376
営業外収益合計		931		2,037
営業外費用				
支払利息		57,474		67,066
融資関連費用		139,009		65,436
抵当権解除費用		4,008		-
営業外費用合計		200,491		132,503
経常利益		368,624		430,252
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		368,624		430,252
法人税、住民税及び事業税		994		980
法人税等調整額		△3		0
法人税等合計		990		980
当期純利益		367,633		429,271
前期繰越利益		105		127
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		367,739		429,398

※注記については2025年1月22日付決算短信をご参照ください。

キャッシュフロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	368,624	430,252
減価償却費	429,146	432,043
融資関連費用	139,009	65,436
受取利息	△9	△199
支払利息	57,474	67,066
補助金収入	△16,400	-
固定資産圧縮損	16,400	-
固定資産除却損	4,041	498
営業未収入金の増減額 (△は増加)	4,525	6,036
営業未払金の増減額 (△は減少)	△38,665	30,529
未収消費税等の増減額 (△は増加)	42,073	-
未払消費税等の増減額 (△は減少)	46,083	△12,665
前払費用の増減額 (△は増加)	△44,289	△25,965
長期前払費用の増減額 (△は増加)	104	1,125
未払金の増減額 (△は減少)	6,467	△6,005
前受金の増減額 (△は減少)	△4,496	10,826
その他	△4,117	△53
小計	1,005,971	998,926
利息の受取額	9	199
利息の支払額	△57,428	△66,612
法人税等の支払額	△915	△1,023
営業活動によるキャッシュ・フロー	947,636	931,490
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	△118,056	△111,994
信託有形固定資産の取得による支出	△1,291	△9,666
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	459	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△183
使途制限付信託預金の払戻による収入	-	183
使途制限付信託預金の預入による支出	△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	△102,947	△121,660
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	8,341,070	-
短期借入金の返済による支出	△739,829	△10,524
長期借入金の返済による支出	△9,522,048	△136,200
分配金の支払額	△345,103	△370,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	△588,530	△517,249
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	256,158	292,580
現金及び現金同等物の期首残高	488,642	744,800
現金及び現金同等物の期末残高	※1 744,800	※1 1,037,381

※注記については2025年1月22日付決算短信をご参照ください。

主要な投資主（上位10位）

2024年5月期末			
順位	氏名又は名称	保有口数 (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	

2024年11月期末			
順位	氏名又は名称	保有口数 (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）	31,229	13.3%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	27,807	11.8%
3	アパホールディングス株式会社	13,246	5.6%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	13,098	5.6%
5	富士伊豆農業協同組合	2,250	1.0%
6	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
7	WU ASSETS PTE.LTD.	1,880	0.8%
8	SMBC日興証券株式会社	1,827	0.8%
9	株式会社SBI証券	1,435	0.6%
10	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	1,080	0.5%
合計		95,852	40.7%
期末発行済投資口総数（口）		235,347	

投資主の構成割合

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%
外国法人等	166	1.0%	15,224	6.5%
合計	16,174	100.0%	235,347	100.0%

保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合	(口)	割合
個人その他	17,123	97.7%	111,096	47.2%
金融機関（証券会社含む）	37	0.2%	88,868	37.8%
その他の国内法人	187	1.1%	20,074	8.5%
外国法人等	188	1.1%	15,309	6.5%
合計	17,535	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	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
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		金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2906号
資本金	: 50百万円		一般社団法人投資信託協会会員
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



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。