第20期

決算・運用状況のご報告

自：2025年12月1日　至：2026年5月31日

（裏表紙）

投資主優待制度と優待ポイントの受け取り方法に関するご案内

優待ポイントの受け取り手順については裏表紙をご覧ください。

証券コード 3472

日本ホテル&レジデンシャル投資法人
Nippon Hotel & Residential Investment Corporation

https://nhr-reit.com/

東京都港区赤坂二丁目12番7号

Ⅰ．資産運用報告

1　資産運用の概況

（1）投資法人の運用状況等の推移

期別		第16期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	第17期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	第18期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	第19期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	第20期 自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
営業収益	（百万円）	1,301	1,287	1,714	1,877	2,299
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	1,301	1,287	1,714	1,726	2,299
営業費用	（百万円）	733	727	849	881	1,024
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	563	567	656	673	758
営業利益	（百万円）	568	560	865	996	1,274
経常利益	（百万円）	368	430	623	768	892
当期純利益	（百万円）	367	429	623	767	891
総資産額	（百万円）	35,341	35,344	49,085	49,298	70,373
（対前期比）	（%）	△0.2	0.0	38.9	0.4	42.8
純資産額	（百万円）	20,990	21,049	25,950	26,092	35,072
（対前期比）	（%）	0.1	0.3	23.3	0.5	34.4
有利子負債額	（百万円）	12,736	12,589	21,290	21,144	32,956
出資総額（注4）	（百万円）	20,653	20,653	25,363	25,363	34,223
発行済投資口の総口数	（口）	235,347	235,347	311,023	311,023	432,307
1口当たり純資産額	（円）	89,190	89,439	83,436	83,891	81,127
1口当たり当期純利益	（円）	1,562	1,823	2,009	2,467	2,064
分配総額	（百万円）	370	432	626	770	894
1口当たり分配金	（円）	1,575	1,837	2,013	2,478	2,068
（うち1口当たり利益分配金）	（円）	1,562	1,824	2,003	2,468	2,061
（うち1口当たり利益超過分配金）	（円）	13	13	10	10	7
総資産経常利益率（注5）	（%）	1.0	1.2	1.5	1.6	1.5
（年換算値）	（%）	2.1	2.4	3.0	3.1	3.0
自己資本利益率（注5）	（%）	1.8	2.0	2.7	2.9	2.9
（年換算値）	（%）	3.5	4.1	5.3	5.9	5.8
期末自己資本比率（注5）	（%）	59.4	59.6	52.9	52.9	49.8
（対前期増減）		0.2	0.2	△6.7	0.1	△3.1
配当性向（注5）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	183	183	182	183	182
期末投資物件数	（件）	15	15	23	23	31
減価償却費	（百万円）	429	431	461	454	480
資本的支出額	（百万円）	141	189	164	141	126
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	（百万円）	1,166	1,151	1,520	1,507	2,022
FFO（Funds from Operation）（注5）	（百万円）	796	861	1,084	1,070	1,372
1口当たりFFO（注5）	（円）	3,384	3,659	3,488	3,442	3,173
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注5）	（%）	36.0	35.6	43.4	42.9	46.8

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間です。
（注2）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注3）特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
（注4）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。以下同じです。
（注5）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第18期及び第20期については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配総額（利益超過分配金を含みません）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（借入金残高＋投資法人債発行残高）÷総資産額×100

（2）当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2016年3月29日に設立され（出資額200百万円、発行口数2,000口）、2016年5月13日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第119号）。

その後、2016年8月30日を払込期日として公募による新投資口の発行（174,200口）を行い、2016年8月31日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3472）。当期末現在における本投資法人の発行済投資口の総口数は432,307口となっています。

また、本投資法人は、2023年12月19日付でアパホールディングス株式会社を新たなスポンサーとし、アパグループ（注）によるスポンサーサポート及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、ホテル等及び賃貸住宅等を重点投資対象として、資産規模の拡大及びポートフォリオのリスク分散を進めています。これにより、安定性と成長性を備えたポートフォリオの構築を目指しています。

（注）「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（以下「スポンサー」ということがあります。）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。以下同じです。

② 運用実績等

当期において本投資法人は、2025年12月に公募増資及び新規借入れを実施し、スポンサーサポート及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、ホテル等（注1）4物件（うち、アパホテル3物件）及び賃貸住宅等（注2）4物件の合計8物件を取得しました。その結果、当期末現在における保有物件数は31物件、取得価格（注3）の合計は68,991百万円となり、大江戸温泉施設（注5）の割合は42.4%に低減しました。

今後も資産規模の拡大とともにポートフォリオのリスク分散を進め、安定的なポートフォリオの構築を目指します。

ホテル等においては、当期に新たに取得したアパホテル3物件及び「ホテルビスタ厚木」が収益に寄与したことにより、ホテル等の賃貸事業収入は前期比で増加しました。

また、訪日外国人旅行者数及び日本人国内旅行消費額は堅調に推移する中、保有施設のRevPAR（注6）について、ホテル等（ビジネス・シティホテル）全体では9,286円から9,042円（前年同期比△2.6%）に低下した一方、ホテル等（大江戸温泉施設）全体では26,938円から31,667円（同＋17.6%）に上昇しました（注7）。

結果として変動賃料は105百万円から144百万円（前期比＋39百万円）となり、翌期以降も、ホテル運営実績の推移に応じた変動賃料の発生が期待されます。

賃貸住宅等においては、当期に取得した「T's garden 東尾久」、「ヘスティア千葉駅前」、「パークスクエア北松戸」及び「ソルプラーサ堺」が収益に寄与したことにより、賃貸住宅等の賃貸事業収入は前期比で増加しました。

また、期中累計稼働率（注8）は97.6%と高稼働を維持するとともに、新規契約時には82.5%、契約更新時には32.1%の住戸において、賃料の増額を実現しました（賃料増額割合はいずれも件数ベース）。

当期末現在において本投資法人が保有する31物件の鑑定評価額は、合計75,540百万円となりました。当期に取得した8物件については取得時の鑑定評価額と、既存23物件については前期末の鑑定評価額とそれぞれ比較した結果、一部物件の運営収益の見直し等により、合計155百万円増加しました。また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注9）は9,573百万円の含み益となり、資産取得及び保有資産の減価償却の進捗等により前期末比で増加しました。

ESG関連の取組みにおいては、前期に引き続き、2026年5月に本投資法人が保有する「アパホテル〈松山城西〉」及び「ソルプラーサ堺」について、CASBEE不動産評価認証（注10）を取得しました。これにより、9物件でCASBEE不動産評価認証を、1物件でBELS評価を取得済みとなりました。翌期もCASBEE不動産評価認証の申請を予定しています。

（注1）「ホテル等」とは、旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉（地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。）をいいます。以下同じです。）その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。）及びアミューズメントパークをいいます。以下同じです。
（注2）「賃貸住宅等」とは、賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。以下同じです。
（注3）「取得価格」は、売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2020年11月2日付及び2022年6月29日付で土地の一部を譲渡すると同時に譲渡先から譲渡部分を賃借しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）から譲渡時点における当該譲渡部分に係る帳簿価格相当額を控除し、譲渡部分の賃借権の設定に係る賃貸借契約に記載された、賃借権の設定の対価としての権利金の額を加えた額を記載しています。また、「大江戸温泉物語Premium あたみ」については、本投資法人は、2021年12月24日付で鉱泉地の土地の共有持分を取得しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）に当該鉱泉地の土地の売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を加えた額を記載しています。以下同じです。
（注4）本投資法人が従来「余暇活用型施設」と呼称してきた保有資産について、その呼称を「ホテル等」に改定し、また従来「アコモデーション施設」と呼称してきた保有資産について、その呼称を「賃貸住宅等」に改定しています。詳細は2025年12月25日付公表の「投資法人の社内規程（運用ガイドライン）の改定及び資産運用会社の社内規程（運用実務ガイドライン）の改定に関するお知らせ」をご参照ください。
（注5）「大江戸温泉施設」とは、賃借人がGENSEN HOLDINGS株式会社（同社は、2025年9月1日付で旧商号である大江戸温泉物語ホテルズ＆リゾーツ株式会社から商号を変更したため、現商号にて記載しています。以下同じです。）又は株式会社レオマユニティーである施設をいいます。以下同じです。
（注6）「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値について、単位未満を切り捨てて記載しています。
（注7）ビジネス・シティホテルについては、運営状況の開示についてテナントの同意が得られていない「ホテルビスタ厚木」を除いた、当期末時点で保有する資産を対象として集計しています。大江戸温泉施設については、当期末時点で保有する資産を対象として集計しています。
（注8）賃貸住宅等における「期中累計稼働率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
期中累計稼働率＝各月末時点の賃貸面積の期中累計÷各月末時点の総賃貸可能面積の期中累計×100（%）
（注9）「含み損益」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
含み損益＝保有資産の当期末時点での鑑定評価額の合計－貸借対照表計上額の合計（建物附属設備、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品並びに借地権を含みます。）
（注10）詳細は2026年5月15日付公表の「CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

③ 資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

本投資法人は、2025年12月2日付で取得した8物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2025年12月1日を払込期日とした公募による新投資口の発行及び2025年12月23日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行により8,859百万円の資金を調達しました。

（デット・ファイナンス）

当期においては、2025年12月2日付で取得した8物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、同日付で総額12,060百万円の借入れを実行しました。また、2026年2月27日及び同年5月29日に返済期限が到来した借入金195百万円及び3,950百万円の返済資金の一部又は全部に充当するため、それぞれ同日付で借入れを実行しました。

既存借入金について、2026年1月末日及び2026年4月末日にそれぞれ71百万円の約定返済を行いました。その結果、当期末時点での有利子負債総額は32,956百万円、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.8%となりました。

また、2026年5月29日付で、アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証が終了しました。これにより、同日付で本投資法人の有利子負債は全額が無担保・無保証となりました。

本投資法人は、2026年2月に、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付A－（見通し：安定的）を取得しており、今後も財務健全性の維持を図りつつ、スポンサーサポートを最大限活用し、新規借入れ及びリファイナンス時の資金調達条件の最適化を図っていきます。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,299百万円、営業利益1,274百万円、経常利益892百万円、当期純利益891百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,061円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務に係る利息費用、資産除去債務に対応する建物帳簿価額に係る減価償却費及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第21項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第21項第30号に定めるものをいいます。）として7円を分配することとしました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は2,068円（うち、投資口1口当たり利益分配金2,061円、投資口1口当たり利益超過分配金7円）としました。

（3）増資等の状況

当期末（2026年5月31日）までの5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）（注1）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年12月2日	公募増資	4,491,389	25,144,413	72,152	307,499	（注2）
2024年12月30日	第三者割当増資	219,365	25,363,778	3,524	311,023	（注3）
2025年12月1日	公募増資	8,437,585	33,801,364	115,509	426,532	（注4）
2025年12月23日	第三者割当増資	421,846	34,223,210	5,775	432,307	（注5）

（注1）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注2）1口当たり発行価格64,430円（発行価額62,249円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額62,249円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格75,606円（発行価額73,047円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額73,047円にて、借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第16期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第17期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	第18期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	第19期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第20期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
最高（円）	83,700	78,000	69,500	84,600	81,300
最低（円）	60,500	66,000	62,200	66,000	65,900

（4）分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金は、2,068円としました。

利益分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません）を2,061円としました。

また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人計算規則第2条第21項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,026,149円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を7円としました。

期別		第16期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第17期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	第18期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	第19期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第20期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期未処分利益総額	（千円）	367,739	429,398	623,164	767,700	891,190
利益留保額	（千円）	127	125	185	95	205
金銭の分配金総額	（千円）	370,671	432,332	626,089	770,714	894,010
（1口当たり分配金）	（円）	1,575	1,837	2,013	2,478	2,068
うち利益分配金総額	（千円）	367,612	429,272	622,979	767,604	890,984
（1口当たり利益分配金）	（円）	1,562	1,824	2,003	2,468	2,061
うち出資払戻総額	（千円）	3,059	3,059	3,110	3,110	3,026
（1口当たり出資払戻額）	（円）	13	13	10	10	7
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	（千円）	3,059	3,059	3,110	3,110	3,026
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（円）	13	13	10	10	7
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（円）	－	－	－	－	－

（5）今後の運用方針及び対処すべき課題

① 外部成長戦略

ⅰ．重点投資対象

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、リスクリターン特性の異なるホテル等及び賃貸住宅等を重点投資対象とすることを基本戦略とします。その比率はホテル等30%～70%、賃貸住宅等30%～70%（取得価格ベース）を目安とし、資産規模1,000億円に到達した時点で、ホテル等60%～70%程度、賃貸住宅等30%～40%程度（取得価格ベース）となることを目指し、ビジネス・シティホテル及び賃貸住宅等を、バランスよく組み合わせ、運用資産の積み上げを図り、大江戸温泉施設の割合の低減を進め、ポートフォリオの分散とリスクの軽減を図ります。

ⅱ．資産運用会社独自のネットワークの活用

本資産運用会社独自のネットワークの活用により、地域特性、社会情勢の動向、需要の変化や利便性などを重視するほか、テナントの信頼性、運営能力及び実績等にも着目しつつ、厳選投資を行っていきます。ホテル等については、全国における主要観光地、ビジネスエリアとして認知度の高いエリアを中心に、中長期にわたるテナントの賃料負担率の適切性又は妥当性、施設稼働率等の運営指標の実績及び将来見込み、施設の主要顧客層の安定性、及び競合環境等を総合的に評価した上で、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。賃貸住宅等については、首都圏、関西圏、中京圏の三大都市圏及び政令指定都市等を投資エリアとし、物件特性（立地、利便性、周辺の状況等）や、テナントの信頼性、運営能力、実績等を評価した上で、ポートフォリオの構築方針に沿い、投資主価値向上に必要な投資利回りを確保できることを重視し、投資判断を行います。

ⅲ．アパグループによるスポンサーサポートの活用

2023年12月19日付でスポンサーとの間で締結したスポンサーサポート契約に基づき、アパグループが保有又は開発するホテルのうち、本投資法人の投資基準に適合する物件の譲渡に係る優先交渉権が本投資法人に付与されており、また、同グループが入手した第三者による物件の売却情報の優先的提供が行われます。さらに、本投資法人は、第三者が保有する本投資法人の投資基準に適合する物件の取得について、アパグループに対して一時的保有を依頼することができます。本投資法人はこれらのスポンサーサポートを最大限に活用することで、投資機会を捉えた機動的かつ継続的な外部成長を図っていきます。

② 内部成長戦略

ⅰ．ホテル等

本投資法人は、ホテル等について、賃料収入に大きな影響を与えるテナントの運営パフォーマンスを本資産運用会社がモニタリングします。また、テナントとの間の長期賃貸借契約（注1）において、テナントによる施設の運営状況にかかわらず一定額の固定賃料が確保されている賃料体系を原則として採用します。さらに、テナントとの間の賃貸借契約等において、テナントに対して各施設の運営状況に係る報告義務を課すとともに、テナントによる運営パフォーマンスについて、各施設の売上高やGOP（注2）等の経営指標を継続的に確認し、必要に応じてテナントと協議を行うことで、運用資産からの安定収益確保及び資産価値の維持向上を目指します。

ⅱ．賃貸住宅等

本投資法人は、保有する賃貸住宅等において、賃料固定型のマスターリース契約を締結している施設については、建物の良好な維持により当該マスターリース契約の継続を図ります。パス・スルー型の施設においては、効果的なテナント誘致を行うとともに、新規契約及び契約更改時の賃料増額に向けた取組みや、運営管理コストの削減等を行い、賃貸収益の最大化を図ります。

ⅲ．修繕・資本的支出

本投資法人は、中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件ごとの修繕及び資本的支出に関する計画をPM会社と協議し、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して実行します。また、資産価値向上が見込まれる潜在的余地のある保有物件に対しては、テナントの収入増加を目的とした増改築等のバリューアップに資するCAPEX（注3）を実施し、テナント収益の拡大を通じた変動賃料の増加を図ります。

（注1）「長期賃貸借契約」とは、契約期間が10年以上であり、かつ、5年以上は中途解約が禁止されている賃貸借契約をいいます。

（注2）「GOP」とは、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。

（注3）「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の使用可能期間の延長又は資産価値の増加を目的とした支出をいいます。

③ 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務基盤の維持を重視し、機動的な財務戦略を実行していきます。デット・ファイナンスについては、既存の借入先との良好な関係を維持し、資産規模拡大に伴う安定的な資金調達の実現を図ります。エクイティ・ファイナンスについては、投資口の中長期的な価値向上に配慮し、機動的な実施を検討していきます。

（6）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

（1）出資の状況

期別	第16期（2024年5月31日）	第17期（2024年11月30日）	第18期（2025年5月31日）	第19期（2025年11月30日）	第20期（2026年5月31日）
発行可能投資口総口数　（口）	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数　（口）	235,347	235,347	311,023	311,023	432,307
出資総額（注）　（百万円）	20,653	20,653	25,363	25,363	34,223
投資主数　（人）	16,174	17,535	24,649	24,558	30,299

（注）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（2）投資口に関する事項

当期末現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	41,742	9.65
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	35,354	8.17
アパホールディングス株式会社	21,746	5.03
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,242	3.52
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	2,678	0.61
富士伊豆農業協同組合	2,400	0.55
氏家　泰造	2,350	0.54
楽天証券株式会社共有口	2,102	0.48
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	2,062	0.47
土田　浩司	2,050	0.47
合計	127,726	29.54

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

（3）役員等に関する事項

当期末現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）（注1）
執行役員（注2）	桐原　健	アパ投資顧問株式会社　代表取締役社長	－
監督役員（注2）	鈴木　健太郎	丸紅プライベートリート投資法人　監督役員 TMI総合法律事務所　パートナー	1,800
	原田　辰也	原田辰也公認会計士事務所 南青山監査法人　社員	1,800
会計監査人	Forvis Mazars Japan 有限責任監査法人	－	9,060(注3)

（注1）執行役員は本投資法人から報酬を受け取っていません。また監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に新投資口の発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬2,060千円を含めて記載しています。

（注2）執行役員は、本投資法人の投資口を自己の名義で65口所有しており、監督役員は、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注3）会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

（4）役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 （保険料の負担割合） 全額を本投資法人が負担しています。 （職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

（5）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	アパ投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務）	東京エスピーシーマネジメント株式会社
一般事務受託者（税務事務）	東京ＳＰＣ税理士法人

3 投資法人の運用資産の状況

（1）本投資法人の資産の構成

当期末現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途等	地域等	第19期 2025年11月30日現在		第20期 2026年5月31日現在	
			保有総額（百万円）	資産総額に対する比率（%）	保有総額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
不動産	ホテル等	首都圏	4,268	8.7	4,189	6.0
		東海圏	9,495	19.3	9,362	13.3
		その他	11,801	23.9	11,730	16.7
不動産　小計			25,565	51.9	25,282	35.9
信託不動産	ホテル等	首都圏	4,177	8.5	6,476	9.2
		東海圏	932	1.9	927	1.3
		関西圏	1,584	3.2	6,457	9.2
		その他	–	–	5,158	7.3
	賃貸住宅等	首都圏	9,887	20.1	14,053	20.0
		関西圏	2,306	4.7	5,981	8.5
		その他政令指定都市	1,634	3.3	1,630	2.3
信託不動産　小計			20,522	41.6	40,684	57.8
預金・その他の資産			3,209	6.5	4,406	6.3
資産総額計			49,298	100.0	70,373	100.0

（注1）「地域等」は、それぞれのエリアに所在する施設を集計しています。
ホテル等：首都圏・東海圏・関西圏・その他
賃貸住宅等：首都圏・関西圏・中京圏・その他政令指定都市
（注2）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産・信託不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。
（注3）「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（2）主要な保有資産

当期末現在における本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注5)(注6）	主たる用途
大江戸温泉物語 レオマリゾート（注7）	8,965	＜ホテル レオマの森＞ 23,322.42 ＜ニューレオマ ワールド＞ 40,515.83	＜ホテル レオマの森＞ 23,322.42 ＜ニューレオマ ワールド＞ 40,515.83	100.0	16.5	ホテル等
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	4,878	3,113.49	3,113.49	100.0	5.2	ホテル等
アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,171	3,706.56	3,706.56	100.0	4.5	ホテル等
アパホテル〈博多駅前4丁目〉	3,950	1,879.57	1,879.57	100.0	3.9	ホテル等
ソルプラーサ堺	3,678	12,288.64	12,083.44	98.3	5.2	賃貸住宅等
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	3,039	22,402.38	22,402.38	100.0	8.5	ホテル等
大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	2,869	9,782.37	9,782.37	100.0	5.4	ホテル等
大江戸温泉物語Premium あたみ	2,520	8,469.22	8,469.22	100.0	4.9	ホテル等
大江戸温泉物語Premium 伊東ホテルニュー岡部	2,414	10,211.46	10,211.46	100.0	4.2	ホテル等
ホテルビスタ厚木	2,305	3,862.43	3,862.43	100.0	非開示	ホテル等
合計	38,789	139,554.37	139,349.17	–	58.4	–

（注1）「期末帳簿価額」は、貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の期末帳簿価額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。なお、不動産の帳簿価額には借地権を含みます。以下同じです。
（注2）「賃貸可能面積」は、2026年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載しています。
（注3）「賃貸面積」は、各用途ごとに、下記の数値を記載しています。
ホテル等：保有資産に係る、2026年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
賃貸住宅等：マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で2026年5月31日現在において効力を有する、マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
なお、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」については、2026年5月31日現在において効力を有する賃貸借契約は、当該施設の建物に関するものと土地の一部（面積：71,790.51㎡（内、34,606.77㎡を第三者から賃借しています。））に関するものがあり、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、そのうち当該建物に関する賃貸可能面積及び賃貸面積のみを対象としています。なお、当該土地上には閉鎖された動物園の施設が存在しており、本物件のテナント（株式会社レオマユニティー）は、当該土地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。以下、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積については同様の集計を行っています。
（注4）「稼働率」は、2026年5月31日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期におけるポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益の合計額に対する、各物件の不動産賃貸事業収益の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注6）「ホテルビスタ厚木」については、不動産賃貸事業収益の開示についてテナントの同意が得られないため当該情報は非開示とします。そのため、本「(2)主要な保有資産」における対総不動産賃貸事業収益比率は、「ホテルビスタ厚木」を除く保有資産を対象として集計しています。
（注7）「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。以下同じです。

（3）不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注）
アパホテル〈浅草橋駅前〉	東京都台東区	信託受益権	3,706.56	4,171	4,800
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	大阪府大阪市	信託受益権	2,504.70	1,578	1,870
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	岐阜県羽島市	信託受益権	2,980.60	927	932
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	大阪府大阪市	信託受益権	3,113.49	4,878	5,330
アパホテル〈博多駅前4丁目〉	福岡県福岡市	信託受益権	1,879.57	3,950	4,170
アパホテル〈松山城西〉	愛媛県松山市	信託受益権	5,083.77	1,207	1,420
ホテルビスタ厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	3,862.43	2,305	2,460
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	不動産	＜ホテル レオマの森＞ 23,322.42 ＜ニューレオマ ワールド＞ 40,515.83	8,965	8,700
大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	不動産	9,782.37	2,869	3,830
大江戸温泉物語Premium 伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	不動産	10,211.46	2,414	2,820
大江戸温泉物語Premium あたみ	静岡県熱海市	不動産	8,469.22	2,520	3,500
大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆 (注2)	静岡県伊豆市	不動産	6,125.84	1,558	2,000
大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	不動産	14,132.27	1,767	2,020
大江戸温泉物語Premium 伊香保	群馬県渋川市	不動産	5,177.18	1,149	1,360
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	不動産	22,402.38	3,039	6,070
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	不動産	16,602.03	997	1,420
エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	信託受益権	1,993.01	1,075	1,120
JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	信託受益権	2,911.95	1,281	1,460
K.緑地	大阪府吹田市	信託受益権	1,992.30	1,021	1,050
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	信託受益権	4,446.05	1,630	1,600
INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	千葉県柏市	信託受益権	4,611.03	1,651	1,840
アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	3,758.77	1,301	1,440
押上パークスクエア	東京都墨田区	信託受益権	2,882.83	2,256	2,220
U residence 喜多見	東京都狛江市	信託受益権	982.86	524	546
U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	信託受益権	1,249.08	610	627
T's eco 川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	1,906.59	1,279	1,390
レジデンス幕張アリーナシティ	千葉県千葉市	信託受益権	3,799.52	1,175	1,410
T's garden 東尾久	東京都荒川区	信託受益権	3,543.59	2,153	2,350
ヘスティア千葉駅前	千葉県千葉市	信託受益権	3,184.80	1,155	1,160
パークスクエア北松戸	千葉県松戸市	信託受益権	2,165.53	870	875
ソルプラーサ堺	大阪府堺市	信託受益権	12,288.64	3,678	3,750
合計	－	－	231,588.67	65,966	75,540

（注1）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である2026年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所、株式会社立地評価研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所）による不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の期末算定価額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。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間に、利害関係はありません。

（注2）「大江戸温泉物語 土肥マリンホテル」は、2026年3月1日付で「大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆」に名称変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第19期 (2025年6月1日～2025年11月30日)				第20期 (2025年12月1日～2026年5月31日)			
	テナント総数 (注1) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 (注1) (期末時点)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)
アパホテル 〈浅草橋駅前〉	1	100.0	99	5.8	1	100.0	100	4.5
アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉	1	100.0	46	2.7	1	100.0	49	2.2
アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	1	100.0	15	0.9	1	100.0	33	1.5
アパホテル 〈なんば北 心斎橋駅前〉	-	-	-	-	1	100.0	116	5.2
アパホテル 〈博多駅前4丁目〉	-	-	-	-	1	100.0	88	3.9
アパホテル 〈松山城西〉	-	-	-	-	1	100.0	50	2.3
ホテルビスタ厚木	-	-	-	-	1	100.0	非開示	非開示
大江戸温泉物語 レオマリゾート	1	100.0	368	21.3	1	100.0	369	16.5
大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	1	100.0	119	6.9	1	100.0	120	5.4
大江戸温泉物語Premium 伊東 ホテルニュー岡部	1	100.0	91	5.3	1	100.0	93	4.2
大江戸温泉物語Premium あたみ	1	100.0	107	6.3	1	100.0	108	4.9
大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆	1	100.0	56	3.3	1	100.0	62	2.8
大江戸温泉物語 あわら	1	100.0	85	4.9	1	100.0	80	3.6
大江戸温泉物語Premium 伊香保	1	100.0	45	2.6	1	100.0	46	2.1
大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	1	100.0	190	11.0	1	100.0	189	8.5
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1	100.0	67	3.9	1	100.0	67	3.0
エルプレイス宮崎台	1	100.0	26	1.5	1	100.0	26	1.2
JMRレジデンス新大阪	67	95.5	40	2.3	1	98.6	41	1.9
K.緑地	84	95.4	28	1.7	1	100.0	29	1.3
フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	90	89.2	55	3.2	1	90.8	55	2.5
INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	58	96.8	53	3.1	1	98.2	53	2.4
アーバンフラッツ 新川崎	1	100.0	32	1.9	1	100.0	32	1.5
押上パークスクエア	93	95.8	60	3.5	1	95.4	60	2.7
U residence 喜多見	52	100.0	16	1.0	1	98.1	16	0.7
U residence 武蔵小金井	41	100.0	19	1.2	1	95.9	19	0.9
T's eco 川崎	65	95.1	38	2.2	1	97.5	38	1.7
レジデンス幕張 アリーナシティ	52	98.0	20	1.2	1	94.6	41	1.9
T's garden 東尾久	-	-	-	-	1	100.0	61	2.7
ヘスティア千葉駅前	-	-	-	-	1	97.9	39	1.8
パークスクエア北松戸	-	-	-	-	1	100.0	27	1.2
ソルプラーサ堺	-	-	-	-	1	98.3	116	5.2
合計	608	99.4	1,726 (注2)	100.0 (注2)	20	99.5	2,236	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各用途ごとに、下記の数値を記載しています。
ホテル等　：本投資法人又は信託受託者を賃貸人として各期末時点において効力を有する賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、「テナント総数」の合計は、各物件で共通するテナントについては名寄せを行い算出しています。
賃貸住宅等：第19期末（2025年11月30日）現在においては、マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの総数を記載しており、第20期末（2026年5月31日）現在においては、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。なお、2026年5月31日現在において保有する賃貸住宅等全てについて、マスターリース契約が締結されているため、マスターリース契約数の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は4社となります。

(注2) 前期の不動産賃貸事業収益（対総不動産賃貸事業収益比率）の合計には、前期の売却物件不動産等である「大江戸温泉物語　君津の森」の15百万円（0.9%）及び「大江戸温泉物語　幸雲閣」の22百万円（1.3%）が含まれています。

(注3) 「ホテルビスタ厚木」については、不動産賃貸事業収益の開示についてテナントの同意が得られないため当該情報は非開示とします。そのため、本「（3）不動産等組入資産明細　不動産等の賃貸事業の状況」における不動産賃貸事業収益の合計は、「ホテルビスタ厚木」を除く保有資産を対象として集計しています。

(注4) 「ホテルビスタ厚木」については、対総不動産賃貸事業収益比率の開示についてテナントの同意が得られないため当該情報は非開示とします。そのため、本「（3）不動産等組入資産明細　不動産等の賃貸事業の状況」における対総不動産賃貸事業収益比率は、「ホテルビスタ厚木」を除く保有資産を対象として集計しています。

（4）再生可能エネルギー発電設備等明細表

当期末現在、該当事項はありません。

（5）公共施設等運営権等明細表

当期末現在、該当事項はありません。

（6）有価証券組入資産明細

当期末現在、該当事項はありません。

（7）その他資産の状況

当期末現在、前記「（3）不動産等組入資産明細」に記載の資産以外にその他の特定資産の組入れはありません。

（8）国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期末現在計画している第21期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	スプリンクラー設備更新工事	自 2026年 10 月 至 2026年 11 月	39	－	－
アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉	岐阜県羽島市	外壁改修工事	自 2026年 10 月 至 2026年 11 月	20	－	－
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	キンダークラブ棟 レストラン空調更新	自 2026年 6 月 至 2026年 7 月	17	－	－
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	変電所高圧ケーブル更新	自 2026年 10 月 至 2026年 11 月	16	－	－
アパホテル〈松山城西〉	愛媛県松山市	増室改装工事	自 2026年 7 月 至 2026年 8 月	15	－	－
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	動力変圧器機器更新	自 2026年 10 月 至 2026年 11 月	13	－	－
INSURANCE BLDG Ⅷ （豊四季）	千葉県柏市	インターホン 設置工事	自 2026年 10 月 至 2026年 11 月	11	－	－
ホテルビスタ厚木	神奈川県厚木市	PBX更新工事	自 2026年 10 月 至 2026年 11 月	10	－	－

（2）期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期の資本的支出に該当する工事は合計126百万円です。なお、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県丸亀市	高架水槽更新（中水槽）	自 2026年 4 月 至 2026年 5 月	59

（3）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

営業期間		第16期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第17期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	第18期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	第19期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第20期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期首積立金残高	（百万円）	92	92	92	102	97
当期積立額	（百万円）	－	－	10	3	36
当期積立金取崩額	（百万円）	－	－	－	8	－
次期繰越額	（百万円）	92	92	102	97	133

5 費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第19期 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	第20期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
資産運用報酬（注）	140,591	187,812
資産保管手数料	2,209	2,925
一般事務委託手数料	20,316	23,369
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	40,976	48,487
合計	207,695	266,194

（注）「資産運用報酬」については、上記とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価又は売却損益に算入する「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第19期には取得原価に含まれる取得報酬16,000千円及び売却損益に含まれる譲渡報酬18,970千円が発生しており、第20期には取得原価に含まれる取得報酬133,311千円が発生しています。

（2）借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要（注8）
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 12月3日	100,000	－	1.093	2025年 12月3日	期限一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 2月28日	195,000	－	1.377	2026年 2月28日	期限一括	（注3）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 12月2日	－	100,000	1.254	2026年 12月2日	期限一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2026年 2月27日	－	190,000	1.327	2027年 2月26日	期限一括	（注3）	無担保 無保証
	小計		295,000	290,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 9月28日	1,450,000	1,450,000	1.704	2026年 9月28日	期限一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		1,450,000	1,450,000					
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	100,601	2,801,093	1.704	2027年 2月26日	（注4）	（注3）	無担保 無保証
	株式会社三十三銀行		34,941	1,098,122					
	株式会社三井住友銀行	2024年 5月31日	1,287,247	－	1.552	2026年 5月31日	（注5）	（注3）	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		951,691	－					
	株式会社東京スター銀行		718,427	－					
	株式会社りそな銀行		475,845	－					
	株式会社大垣共立銀行		370,104	－					
	株式会社三十三銀行		212,531	－					
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 5月30日	19,995	708,429	1.529	2027年 2月26日	（注6）	（注3）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2026年 5月29日	－	55,726	1.538	2029年 5月31日	（注7）	（注3）	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		－	30,595					
	株式会社みずほ銀行		－	15,297					
	株式会社大垣共立銀行		－	19,169					
	株式会社三十三銀行		－	9,226					
	小計		7,571,387	8,137,660					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	2,750,792	－	1.704	2027年 2月26日	（注4）	（注3）	無担保 無保証
	株式会社三十三銀行		1,080,651	－					
	株式会社三井住友銀行	2024年 12月3日	2,648,000	2,648,000	1.654	2027年 12月3日	期限一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		1,600,000	1,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三十三銀行		500,000	500,000					
	株式会社大垣共立銀行		500,000	500,000					
	スルガ銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社池田泉州銀行		500,000	500,000					
	株式会社みなと銀行		500,000	500,000					
	株式会社関西みらい銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要(注8)
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2025年5月30日	698,432	–	1.529	2027年2月26日	(注6)	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年12月2日	–	3,680,000	1.454	2028年12月1日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		–	2,780,000					
	三井住友信託銀行株式会社		–	900,000					
	株式会社三十三銀行		–	800,000					
	株式会社関西みらい銀行		–	800,000					
	株式会社大垣共立銀行		–	400,000					
	株式会社池田泉州銀行		–	400,000					
	株式会社日本政策投資銀行		–	400,000					
	株式会社武蔵野銀行		–	400,000					
	株式会社七十七銀行		–	400,000					
	株式会社大和ネクスト銀行		–	400,000					
	株式会社西日本シティ銀行		–	300,000					
	スルガ銀行株式会社		–	300,000					
	株式会社三井住友銀行	2026年5月29日	–	1,922,085	1.538	2029年5月31日	(注7)	(注3)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		–	905,799					
	株式会社みずほ銀行		–	452,899					
	株式会社大垣共立銀行		–	341,350					
	株式会社三十三銀行		–	198,691					
	小計		13,277,875	24,528,826					
合計			21,144,263	32,956,486					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第4位で四捨五入して表示しています。
(注2) 使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びこれらに関連する諸費用の支払いです。
(注3) 使途は、借入金の返済資金です。
(注4) 初回を2024年4月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、33,885千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。
(注5) 初回を2024年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、32,503千円（※2025年10月末日弁済分までは34,214千円）ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。
(注6) 初回を2025年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、4,998千円（※2025年10月末日弁済分までは5,262千円）ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。
(注7) 初回を2026年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、32,503千円ずつ弁済し、残額を最終の元本弁済期日に弁済します。
(注8) アパホールディングス株式会社による本投資法人の借入金に対する債務保証（以下、「本債務保証」といいます。）に係る、本債務保証の被保証債務に係る貸付人との間の保証契約に定める終了事由が成就したため、2026年5月29日付で本債務保証は終了しました。これにより本投資法人の有利子負債は同日付で全額が無担保・無保証となりました。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件番号(注1)	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（注2）(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格（注2）(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
H-4	アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	2025年12月2日	4,850	–	–	–	–
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	2025年12月2日	3,930	–	–	–	–
H-6	アパホテル〈松山城西〉	2025年12月2日	1,200	–	–	–	–
H-7	ホテルビスタ厚木	2025年12月2日	2,222	–	–	–	–
A-12	T's garden 東尾久	2025年12月2日	2,100	–	–	–	–
A-13	ヘスティア千葉駅前	2025年12月2日	1,091	–	–	–	–
A-14	パークスクエア北松戸	2025年12月2日	824	–	–	–	–
A-15	ソルプラーサ堺	2025年12月2日	3,522	–	–	–	–
合計		–	19,740	–	–	–	–

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い用途ごとに符号及び番号を付したものです。「ホテル等」のうち、ビジネス・シティホテルは「H」、温泉・温浴関連施設は「S」、「賃貸住宅等」は「A」の符号を付しています。
(注2) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金です。

（3）特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定評価機関	価格時点
取得	信託不動産	アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	2025年12月2日	4,850	5,330	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年9月30日
取得	信託不動産	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	2025年12月2日	3,930	4,170	一般財団法人日本不動産研究所	2025年10月1日
取得	信託不動産	アパホテル〈松山城西〉	2025年12月2日	1,200	1,420	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年9月30日
取得	信託不動産	ホテルビスタ厚木	2025年12月2日	2,222	2,460	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月1日
取得	信託不動産	T's garden 東尾久	2025年12月2日	2,100	2,340	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月1日
取得	信託不動産	ヘスティア千葉駅前	2025年12月2日	1,091	1,160	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年9月1日
取得	信託不動産	パークスクエア北松戸	2025年12月2日	824	874	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年9月1日
取得	信託不動産	ソルプラーサ堺	2025年12月2日	3,522	3,700	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年9月1日

（注1）「取得価格又は譲渡価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）上記の鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

該当事項はありません。

（4）利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	19,740,400	－
利害関係人等（注1）との取引状況の内訳		
アパ総研株式会社	5,438,400（27.5%）	－（－）
アパホーム株式会社	4,850,000（24.6%）	－（－）
株式会社ホテルグリーン・ドゥ	3,930,000（19.9%）	－（－）
アパマンション株式会社	1,200,000（6.1%）	－（－）
合計	15,418,400（78.1%）	－（－）

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入（千円）
アパホテル株式会社	405,191

③ 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）売買金額等は、各物件に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税、並びに、取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。）を記載しています。
（注3）（　）内の数値はそれぞれの総額に対する比率を記載しています。

（5）資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

7　経理の状況

（1）資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。なお、「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」の前期情報はご参考であり、当期においては「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、「Ⅷ．キャッシュ・フロー計算書(参考情報)」は、「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

（2）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（3）不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8　自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9　海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10　海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11　その他

（1）お知らせ

① 投資主総会

当期において、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された議案の概要は以下のとおりです。

承認日	議案	概要
2026年2月26日	執行役員1名選任の件	執行役員に桐原健が選任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員に鈴木健太郎、原田辰也の2名が選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に栁沼清和が選任されました。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

（2）金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ．貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2025年11月30日）	当　期 （2026年5月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,315,732	2,374,214
信託現金及び信託預金	647,882	1,454,768
前払費用	165,094	165,928
営業未収入金	1,271	5,046
未収消費税等	–	254,228
未収法人税等	83	–
その他	15,116	4,409
流動資産合計	3,145,180	4,258,595
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2　23,112,875	※2　23,226,625
減価償却累計額	△6,440,172	△6,834,445
建物（純額）	16,672,702	16,392,179
構築物	20,269	20,269
減価償却累計額	△5,389	△6,027
構築物（純額）	14,879	14,241
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△274	△292
機械及び装置（純額）	325	307
工具、器具及び備品	23,799	24,469
減価償却累計額	△10,240	△11,688
工具、器具及び備品（純額）	13,558	12,780
土地	8,549,682	8,549,682
信託建物	3,656,944	6,693,297
減価償却累計額	△106,453	△187,785
信託建物（純額）	3,550,490	6,505,511
信託構築物	1,057	1,057
減価償却累計額	△45	△87
信託構築物（純額）	1,011	970
信託機械及び装置	18,043	18,043
減価償却累計額	△1,641	△2,462
信託機械及び装置（純額）	16,401	15,580
信託工具、器具及び備品	7,349	8,690
減価償却累計額	△776	△1,414
信託工具、器具及び備品（純額）	6,573	7,276
信託土地	16,948,034	34,155,046
有形固定資産合計	45,773,659	65,653,576
無形固定資産		
借地権	314,596	312,860
ソフトウエア	3,298	3,139
無形固定資産合計	317,895	315,999
投資その他の資産		
繰延税金資産	14	21
長期前払費用	51,243	134,860
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	61,348	144,972
固定資産合計	46,152,904	66,114,548
資産合計	49,298,085	70,373,144

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2025年11月30日）	当　期 （2026年5月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	129,683	130,819
短期借入金	295,000	290,000
1年内返済予定の長期借入金	7,571,387	8,137,660
未払金	91,774	116,815
未払費用	2,423	4,460
未払法人税等	696	538
未払消費税等	215,659	–
前受金	298,974	399,024
その他	4,321	7,464
流動負債合計	8,609,922	9,086,784
固定負債		
長期借入金	13,277,875	24,528,826
預り敷金及び保証金	974,108	974,108
信託預り敷金及び保証金	264,135	631,381
資産除去債務	79,854	80,042
固定負債合計	14,595,973	26,214,357
負債合計	23,205,895	35,301,142
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,363,778	34,223,210
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1　△39,289	※1　△42,399
出資総額控除額合計	△39,289	△42,399
出資総額（純額）	25,324,489	34,180,811
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	767,700	891,190
剰余金合計	767,700	891,190
投資主資本合計	26,092,189	35,072,001
純資産合計	※3　26,092,189	※3　35,072,001
負債純資産合計	49,298,085	70,373,144

Ⅲ．損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　1,726,825	※1　2,299,615
不動産等売却益	※2　151,016	－
営業収益合計	1,877,841	2,299,615
営業費用		
賃貸事業費用	※1、※3　673,348	※1、※3　758,456
資産運用報酬	140,591	187,812
資産保管手数料	2,209	2,925
一般事務委託手数料	20,316	23,369
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	※3　40,976	※3　48,487
営業費用合計	881,043	1,024,650
営業利益	996,798	1,274,965
営業外収益		
受取利息	2,406	3,374
未払分配金戻入	391	321
その他営業外収益	204	－
営業外収益合計	3,003	3,695
営業外費用		
支払利息	148,292	258,970
投資口交付費	－	15,844
融資関連費用	82,566	110,173
その他営業外費用	509	1,529
営業外費用合計	231,368	386,517
経常利益	768,432	892,143
税引前当期純利益	768,432	892,143
法人税、住民税及び事業税	914	1,055
法人税等調整額	3	△6
法人税等合計	917	1,048
当期純利益	767,515	891,095
前期繰越利益	185	95
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	767,700	891,190

Ⅳ．投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　2025年6月1日　至　2025年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計					
当期首残高	25,363,778	△36,179	△36,179	25,327,599	623,164	623,164	25,950,763	25,950,763
当期変動額								
剰余金の配当					△622,979	△622,979	△622,979	△622,979
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△3,110	△3,110	△3,110			△3,110	△3,110
当期純利益					767,515	767,515	767,515	767,515
当期変動額合計	-	△3,110	△3,110	△3,110	144,535	144,535	141,425	141,425
当期末残高	※1 25,363,778	△39,289	△39,289	25,324,489	767,700	767,700	26,092,189	26,092,189

当期（自　2025年12月1日　至　2026年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計					
当期首残高	25,363,778	△39,289	△39,289	25,324,489	767,700	767,700	26,092,189	26,092,189
当期変動額								
新投資口の発行	8,859,432			8,859,432			8,859,432	8,859,432
剰余金の配当					△767,604	△767,604	△767,604	△767,604
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△3,110	△3,110	△3,110			△3,110	△3,110
当期純利益					891,095	891,095	891,095	891,095
当期変動額合計	8,859,432	△3,110	△3,110	8,856,322	123,490	123,490	8,979,812	8,979,812
当期末残高	※1 34,223,210	△42,399	△42,399	34,180,811	891,190	891,190	35,072,001	35,072,001

［継続企業の前提に関する注記］

前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

区分	前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～43年 構築物　10～20年 機械及び装置　17年 工具、器具及び備品　6～10年 信託建物　2～71年 信託構築物　10～15年 信託機械及び装置　11年 信託工具、器具及び備品　6～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 借地権　50年 ソフトウエア（自社利用分）社内における利用可能期間　5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～40年 構築物　10～20年 機械及び装置　17年 工具、器具及び備品　6～10年 信託建物　2～71年 信託構築物　10～15年 信託機械及び装置　11年 信託工具、器具及び備品　6～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 借地権　50年 ソフトウエア（自社利用分）社内における利用可能期間　5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	―	投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,263千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,548千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。 (2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金	(1) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。 (2) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金

［未適用の会計基準等に関する注記］

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）等

1. 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取り組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2. 適用予定日

2027年11月期の期首より適用予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による計算書類に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「後発事象に関する会計基準」（企業会計基準第41号　2026年1月9日　企業会計基準委員会）
・「後発事象に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第35号　2026年1月9日　企業会計基準委員会）等

1. 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会　監査・保証基準委員会　監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

2. 適用予定日

2027年11月期の期首より適用予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「後発事象に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

[貸借対照表に関する注記]

※1　一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（2025年11月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生の事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税会不一致の発生	261,474	36,179	3,110	－	39,289	－

（注）当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストの除去（処理）又は売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（2026年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生の事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
建物等	資産除去債務関連費用及び借地権償却額等の計上に伴う税会不一致の発生	261,474	39,289	3,110	－	42,399	－

（注）当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

2. 戻入れの具体的な方法

アスベストの除去（処理）又は売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2　国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当　期 (2026年5月31日)
建物	76,546	76,546

※3　投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当　期 (2026年5月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,663,820	2,193,276
共益費収入	22,173	38,138
駐車場収入	12,923	25,609
更新料収入	5,674	7,025
水道光熱費収入	9,920	15,158
その他賃貸事業収入	12,312	20,406
不動産賃貸事業収益合計	1,726,825	2,299,615
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	39,589	59,416
損害保険料	13,514	16,466
減価償却費	454,156	480,945
公租公課	104,424	115,805
信託報酬	5,784	12,447
水道光熱費	12,718	22,171
修繕費	27,962	26,533
その他費用	15,197	24,671
不動産賃貸事業費用合計	673,348	758,456
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,053,476	1,541,159

※2　不動産等売却益の内訳

前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日		当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
大江戸温泉物語 君津の森	(単位：千円)	
不動産等売却収入	850,255	
不動産等売却原価	782,578	
その他売却費用	37,825	
不動産等売却益	29,851	
		－
大江戸温泉物語　幸雲閣	(単位：千円)	
不動産等売却収入	1,052,550	
不動産等売却原価	878,653	
その他売却費用	52,731	
不動産等売却益	121,164	

※3　減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	452,420	479,208
無形固定資産	1,736	1,736
その他営業費用		
無形固定資産	335	382

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	311,023口	432,307口

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当　期 (2026年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	21
資産除去債務	25,122	25,181
借地権償却	5,294	5,840
繰延税金資産小計	30,431	31,043
評価性引当額	△14,022	△15,053
繰延税金資産合計	16,409	15,990
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△16,394	△15,968
繰延税金負債合計	△16,394	△15,968
繰延税金資産の純額	14	21

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当　期 (2026年5月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.55	△31.53
評価性引当額の増減	0.13	0.12
その他	0.08	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12	0.12

3. 「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から2026年6月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2025年6月1日　至 2025年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等によって、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮した上で適時に実施するものとします。借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。

また、諸々の資金ニーズに対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的としています。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスの取れた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,571,387	7,571,387	－
(2) 長期借入金	13,277,875	13,277,875	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

これらは全て変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 借入金の決算日（2025年11月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,571,387	－	－	－	－	－
長期借入金	－	4,529,875	8,748,000	－	－	－
合計	7,571,387	4,529,875	8,748,000	－	－	－

当期（自 2025年12月1日　至 2026年5月31日）
1．金融商品の状況に関する事項
（1）金融商品に対する取組方針
本投資法人では、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等によって、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。
新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮した上で適時に実施するものとします。借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。
また、諸々の資金ニーズに対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。
デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的としています。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスの取れた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。
また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。
預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
該当事項はありません。

2．金融商品の時価等に関する事項
2026年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	8,137,660	8,137,660	－
（2）長期借入金	24,528,826	24,528,826	－

（注1）金融商品の時価の算定方法
（1）1年内返済予定の長期借入金、（2）長期借入金
これらは全て変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

（注2）借入金の決算日（2026年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,137,660	－	－	－	－	－
長期借入金	－	8,878,015	15,650,811	－	－	－
合計	8,137,660	8,878,015	15,650,811	－	－	－

［資産除去債務に関する注記］

前期（ご参考）（2025年11月30日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1．当該資産除去債務の概要
本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語Premium あたみ、伊香保、大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆、大江戸温泉物語　あわら及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。
なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。

2．当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を建物の耐用年数により22～40年と見積り、割引率は0.41～0.64％を使用して資産除去債務を算定しています。

3．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	79,667
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
有形固定資産の売却に伴う減少額	－
資産除去債務の履行による減少額	－
時の経過による調整額	187
期末残高	79,854

当期（2026年5月31日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1．当該資産除去債務の概要
本投資法人は、保有する資産「大江戸温泉物語Premium あたみ、伊香保、大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆、大江戸温泉物語　あわら及び東山グランドホテル」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。
なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。

2．当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を建物の耐用年数により22～40年と見積り、割引率は0.41～0.64％を使用して資産除去債務を算定しています。

3．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	79,854
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
有形固定資産の売却に伴う減少額	－
資産除去債務の履行による減少額	－
時の経過による調整額	187
期末残高	80,042

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自 2025年6月1日　至 2025年11月30日）
本投資法人ではホテル等に加え、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
45,963,156	125,100	46,088,256	53,931,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「アパホテル〈岐阜羽島駅前〉」他1物件の取得（2,113,315千円）及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他22物件の資本的支出（合計141,228千円）によるものです。主な減少額は「大江戸温泉物語 君津の森」他1物件の譲渡（1,661,232千円）及び減価償却等（合計468,211千円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年11月期（第19期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2025年12月1日　至 2026年5月31日）
本投資法人ではホテル等に加え、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
46,088,256	19,878,180	65,966,436	75,540,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉」他7件の取得（20,232,660千円）及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」他30物件の資本的支出（合計126,464千円）によるものです。主な減少額は減価償却等（合計480,945千円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、当該時価は、鑑定を行った日付現在の各保有資産の損益状況及び賃料改定交渉の状況を鑑みた結果、本書の日付現在において効力を有する各保有資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約における賃貸条件を前提として算出されています。

なお、賃貸等不動産に関する2026年5月期（第20期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2025年6月1日　至 2025年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	アパホールディングス株式会社	子会社の資金調達、資金管理等の経営管理業務	4.3	当投資法人の借り入れに対する債務保証(注3)	21,144,263	－	－
利害関係人等	アパホーム株式会社	ホテル、旅館、浴場及び喫茶・軽食等の飲食店並びにレジャー産業の経営及び賃貸に関する事業 他	－	不動産信託受益権の購入	920,000	－	－
利害関係人等	アパホテル株式会社	旅館・ホテルの経営	－	不動産の賃貸等	146,163	預り敷金及び保証金	138,900
						前受金	25,465
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	借入金の借入	1,728,951	長期借入金	1,698,432
				借入金の返済	10,524	1年内返済予定の長期借入金	19,995
				支払利息	11,604	未払利息	190
				一般事務委託手数料	14,948	未払金	1,785
				信託報酬	2,143		

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件は、契約に基づいて決定しています。
（注3）当投資法人の銀行借入に対して債務保証を受けております。また、上記取引金額には、借入金残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

当期（自 2025年12月1日　至 2026年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	アパホールディングス株式会社	子会社の資金調達、資金管理等の経営管理業務	5.0	当投資法人の借り入れに対する債務保証(注3)	20,706,486	－	－
利害関係人等	アパ総研株式会社	不動産売買、仲介並びに鑑定 他	－	不動産信託受益権の購入	5,438,400	－	－
利害関係人等	アパホーム株式会社	ホテル、旅館、浴場及び喫茶・軽食等の飲食店並びにレジャー産業の経営及び賃貸に関する事業 他	－	不動産信託受益権の購入	4,850,000	－	－
利害関係人等	株式会社ホテルグリーン・ドゥ	ホテル及びアパートの経営 他	－	不動産信託受益権の購入	3,930,000	－	－
利害関係人等	アパマンション株式会社	住宅、ビル等の管理、維持、補修業 他	－	不動産信託受益権の購入	1,200,000	－	－
利害関係人等	アパホテル株式会社	旅館・ホテルの経営	－	不動産の賃貸等	405,191	預り敷金及び保証金	387,900
						前受金	71,115
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	借入金の借入	2,618,427	長期借入金	1,900,000
				借入金の返済	9,997	1年内返済予定の長期借入金	708,429
				支払利息	20,021	未払利息	350
				一般事務委託手数料	15,476	未払金	2,114
				信託報酬	12,556		

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件は、契約に基づいて決定しています。
（注3）当投資法人の銀行借入に対して債務保証を受けておりましたが、2026年5月29日付で解消されております。また、上記取引金額には債務保証解消時点の対象となる借入金残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
1口当たり純資産額	83,891円	81,127円
1口当たり当期純利益	2,467円	2,064円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。
（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2025年6月1日　至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月1日　至 2026年5月31日
当期純利益（千円）	767,515	891,095
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	767,515	891,095
期中平均投資口数（口）	311,023	431,608

［重要な後発事象に関する注記］

前期（ご参考）（自 2025年6月1日　至 2025年11月30日）

a．新投資口の発行

2025年11月12日及び2025年11月19日に開催の役員会における下記の新投資口の発行にかかる決議に基づき、一般募集による新投資口については2025年12月1日、第三者割当による新投資口については2025年12月23日に、それぞれ払込みが完了しました。この結果、2025年12月23日現在の出資総額は34,223百万円、発行済投資口の総口数は432,307口となっています。

(a) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数 ： 115,509口
発行価格 ： 75,606円
発行価格の総額 ： 8,733,173,454円
発行価額 ： 73,047円
発行価額の総額 ： 8,437,585,923円
払込期日 ： 2025年12月1日
分配金起算日 ：2025年12月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 ： 5,775口
発行価額 ： 73,047円
発行価額の総額 ： 421,846,425円
割当先 ： SMBC日興証券株式会社
払込期日 ： 2025年12月23日
分配金起算日 ：2025年12月1日

b．資金の借入れ

2025年12月2日付で取得した8物件（後記「c.資産の取得」をご参照ください。）の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、2025年12月2日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

短期借入金（注1）
借入先：株式会社三井住友銀行
借入金額: 100百万円
利率（注3）：基準金利（全銀協日本円TIBOR）（注4）（注5）＋0.40%
借入方法: 上記借入先との間で2025年11月28日に個別貸付契約を締結
借入実行日: 2025年12月2日
利払期日（注6）：初回を2025年12月末日とし、以降1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする
元本返済期日（注6）：2026年12月2日
元本返済方法（注6）：期限一括返済
担保の有無: 無担保・無保証

長期借入金（注1）
借入先: 株式会社三井住友銀行をリードアレンジャー、株式会社みずほ銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団（注2）
借入金額: 11,960百万円
利率（注3）：基準金利（全銀協日本円TIBOR）（注4）（注5）＋0.60%
借入方法: 上記借入先との間で2025年11月28日に個別貸付契約を締結
借入実行日: 2025年12月2日
利払期日（注6）：初回を2025年12月末日とし、以降毎年1ヶ月毎末日及び最終の元本弁済日とする
元本返済期日（注6）：2028年12月1日
元本返済方法（注6）：期限一括返済
担保の有無:無担保・無保証

（注1）「短期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年以内である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。
（注2）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社池田泉州銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社七十七銀行、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社西日本シティ銀行及びスルガ銀行株式会社により組成されます。
（注3）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。
（注4）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協日本円TIBORのうち、各利息計算期間に対応する期間の利率となります。ただし、何らかの理由でかかる利率が公表されない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。また、いずれの利率についても0%を下回る場合には、0%とします。
（注5）日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ （https://www.jbatibor.or.jp/）でご確認いただけます。
（注6）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c．資産の取得

本投資法人は、新投資口の発行による手取金（前記「a．新投資口の発行」をご参照ください。）及び借入金 （前記「b．資金の借入れ」をご参照ください。）により、2025年12月2日付で以下のとおり、8物件（取得価格合計19,740百万円）の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件名称	取得価格 （百万円） （注1）	取得先
ホテル等	アパホテル 〈なんば北 心斎橋駅前〉	4,850	アパホーム株式会社
	アパホテル 〈博多駅前4丁目〉	3,930	株式会社ホテルグリーン・ドゥ
	アパホテル 〈松山城西〉	1,200	アパマンション株式会社
	ホテルビスタ厚木	2,222	国内事業会社(注2)
賃貸住宅等	T's garden 東尾久	2,100	国内事業会社(注2)
	ヘスティア千葉駅前	1,091	アパ総研株式会社
	パークスクエア北松戸	824	アパ総研株式会社
	ソルプラーサ堺	3,522	アパ総研株式会社
合計（8物件）		19,740	

（注1）「取得価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）取得先の同意が得られないため名称は非開示とします。

当期（自 2025年12月1日　至 2026年5月31日）

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2025年6月1日　至 2025年11月30日）

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高(注3)
不動産等の売却	1,902,805	151,016
その他		
水道光熱費収入(注2)	9,920	9,920
賃料収入	－	1,716,905
合計	1,912,726	1,877,841

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計計上した額を記載しています。

（注3）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2．収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	394
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	329
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

（2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2025年12月1日　至 2026年5月31日）

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
その他		
水道光熱費収入(注2)	15,158	15,158
賃料収入	－	2,284,456
合計	15,158	2,299,615

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて集計計上した額を記載しています。

2．収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	329
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	578
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

（2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（ご参考）（自 2025年6月1日　至 2025年11月30日）

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語Premium あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	3,110

2．戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語Premium あたみ、伊香保、大江戸温泉物語 わんわんリゾート西伊豆、大江戸温泉物語　あわら及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及び資産等の売却等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。

当期（自 2025年12月1日　至 2026年5月31日）

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
「大江戸温泉物語Premium あたみ」等5物件の建物及び「大江戸温泉物語 レオマリゾート」の借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却額の計上に伴う税会不一致の発生	3,026

2．戻入れの具体的な方法

資産除去債務関連費用が発生した翌期以降、「大江戸温泉物語Premium あたみ、伊香保、大江戸温泉物語 わんわんリゾート西伊豆、大江戸温泉物語　あわら及び東山グランドホテル」の建物に係るアスベストの除去（処理）及び資産等の売却等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻し入れる予定です。

なお、各物件のアスベストについては株式会社アースアプレイザルの調査結果を得て、現状の使用に特別な問題はないと考えており、今後も適切な管理を継続します。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
Ⅰ 当期未処分利益	767,700,044	891,190,676
Ⅱ 利益超過分配金加算額	3,110,230	3,026,149
うち一時差異等調整引当額	3,110,230	3,026,149
Ⅲ 分配金の額	770,714,994	894,010,876
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,478)	(2,068)
うち利益分配金	767,604,764	890,984,727
（うち1口当たり利益分配金）	(2,468)	(2,061)
うち一時差異等調整引当額	3,110,230	3,026,149
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(10)	(7)
Ⅳ 次期繰越利益	95,280	205,949
分配金の額の算出方法	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,478円としております。 利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,468円としました。 また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,110,230円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を10円としました。	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、2,068円としております。 利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,061円としました。 また、本投資法人は、規約第25条に定める利益を超えた分配の方針に従い、資産除去債務関連費用及び借地権償却費に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を3,026,149円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を7円としました。

Ⅶ. 監査報告書

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2026年 7 月 22 日

日本ホテル＆レジデンシャル投資法人
役　員　会　御　中

Forvis Mazars Japan有限責任監査法人
東京都港区
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　大　矢　昇　太

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　福　田　洋　右

＜計算書類等監査＞

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本ホテル＆レジデンシャル投資法人の2025年12月１日から2026年５月31日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ7百万円及び2百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026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	768,432	892,143
減価償却費	454,492	481,327
投資口交付費	–	15,844
融資関連費用	82,566	110,173
受取利息	△2,406	△3,374
支払利息	148,292	258,970
固定資産除却損	2,407	–
営業未収入金の増減額（△は増加）	△637	△3,775
営業未払金の増減額（△は減少）	40,362	△29,123
未収消費税等の増減額（△は増加）	79,507	△254,228
未払消費税等の増減額（△は減少）	215,659	△215,659
前払費用の増減額（△は増加）	△20,219	△61,240
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,125	△133,382
未払金の増減額（△は減少）	1,165	25,041
前受金の増減額（△は減少）	△3,031	100,050
有形固定資産の売却による減少額	1,661,232	–
その他	△12,643	13,270
小計	3,416,303	1,196,036
利息の受取額	2,406	3,374
利息の支払額	△147,496	△256,933
法人税等の支払額	△1,120	△1,129
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,270,093	941,348
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	△123,321	△83,596
信託有形固定資産の取得による支出	△2,115,062	△20,245,269
無形固定資産の取得による支出	△2,786	△223
預り敷金及び保証金の返還による支出	△66,694	–
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	43,960	372,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,739	△5,024
使途制限付預金の払戻による収入	75,947	–
使途制限付預金の預入による支出	△1,000	△808
使途制限付信託預金の預入による支出	△31,717	△423,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,239,413	△20,385,712
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	–	290,000
長期借入れによる収入	–	15,910,841
短期借入金の返済による支出	–	△295,000
長期借入金の返済による支出	△146,724	△4,093,618
投資口の発行による収入	–	8,843,587
分配金の支払額	△625,698	△769,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	△772,423	19,885,863
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	258,256	441,498
現金及び現金同等物の期首残高	1,340,318	1,598,575
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,598,575	※1　2,040,073

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項目	前　期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前　期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
現金及び預金	2,315,732	2,374,214
信託現金及び信託預金	647,882	1,454,768
使途制限付預金（注）	△1,058,125	△1,058,933
使途制限付信託預金（注）	△306,914	△729,975
現金及び現金同等物	1,598,575	2,040,073

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還並びに物件の維持修繕等に係る支出のために留保されている預金です。

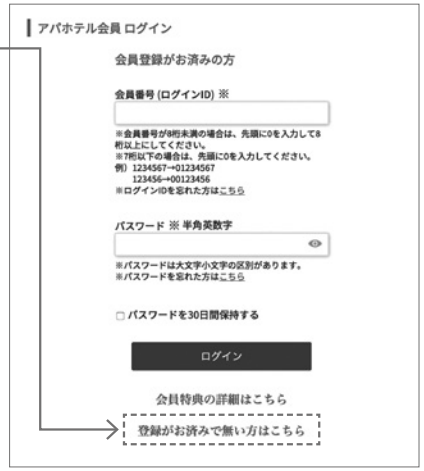
優待ポイントは以下の手順でお受け取りいただけます

1 スマートフォンで右のQRコードを読み込むか、インターネット検索ウィンドウに右のURLを入力してください。

https://www.apahotel.com/exclusive-points/202608ex/

2 アパホテル会員の方は、会員番号とパスワードを入力してログインしてください。5 にお進みください。

3 まだアパホテル会員でない方は**「登録がお済みで無い方はこちら」**をタップし、アパホテル公式サイトで会員登録を完了してください。



4 アパホテル会員登録が完了したら、**もういちど下のQRコードを読み込むか、下のURLを入力してください。もういちど右の画面が開きますので、**会員番号とパスワードを入力してログインしてください（直接 5 の画面が開く場合もあります）。

https://www.apahotel.com/exclusive-points/202608ex/

5 ログインすると右の画面になります。
投資主番号は、先頭の0をすべて省いて入力してください。
● 例：000001234の場合　→　1234　と入力する
保有投資口数は、2026年5月末時点の投資口数を入力してください。
入力が完了したら登録ボタンを押してください。
※「情報が不足しています」とエラー表示された場合は、アパホテル公式サイトにログインしてから、再度 4 に進んでください。

6 右の画面が表示されたら受け取り完了です。
ポイント残高は、アパホテル公式サイトまたはアパ直アプリからご確認ください。

■ アパホテル公式サイトのご利用方法・アパホテル会員登録方法などについては、アパホテル公式サイトのトップページ右上のFAQ（https://www.apahotel.com/apamembers/qa/）をクリックして開く「よくあるお問い合わせ」または「カスタマーサポート」にてご確認ください。

■ 本投資主優待制度に関するお問い合わせ窓口：アパ投資顧問株式会社（電話番号：03-6277-7045）
受付時間：平日午前9時30分から午後5時まで（土日祝日及び当社所定の休日を除きます）

■ 本投資法人及び資産運用会社並びにアパグループは、個人情報保護に関する法令を遵守して本投資主優待制度を運営します。

■ QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

日本ホテル&レジデンシャル投資法人
Nippon Hotel & Residential Investment Corporation

投資主の皆さまへ

2026年8月吉日
日本ホテル＆レジデンシャル投資法人

投資主優待制度と優待ポイントの受け取り方法に関するご案内

本投資法人の投資主優待制度について以下のとおりご案内申し上げます。本制度は本投資法人のスポンサーであるアパグループの協力によるものであり、本投資法人が利用対象施設の宿泊代金の割引に係る費用を負担することはありません。本制度の対象となるのは個人投資主のみです。

優待内容

受け取り可能期間 利用可能期間

今回の優待ポイントの受け取り可能期間・利用可能期間
2026年8月13日から2027年8月31日まで
※上記期間内にお受け取りを完了し、上記期間内にご利用ください。
※上記期間の経過後は、優待ポイントをお受け取りいただくことも、ご利用いただくこともできませんのでご留意ください。

優待内容

2026年5月末時点における各投資主（個人投資主のみ）の保有投資口数に応じて、優待ポイントをお受け取りいただくことができます。

■ **1口以上9口以下の場合** …… **1口あたり500ポイント**
■ **10口以上の場合** …… **1投資主につき一律5,000ポイント**

優待ポイントのご利用方法

優待ポイントは1泊・1室につき、最大3,000ポイントを上限に、1ポイント1円相当として、アパホテル公式サイトまたはアパ直アプリから宿泊予約をされる場合に、下記利用対象施設の宿泊料金に充当することができます。（ポイントのご利用上限はご宿泊料金により異なります。詳細についてはアパホテル公式サイトをご確認ください。）

■ ご留意ください ■
※大江戸温泉物語グループの運営施設は利用対象施設に含まれません。
※他の宿泊予約サイトからご予約の場合はご利用いただけません。
※現地でのお支払いにはご利用いただけません。
※現金・商品との交換はできません。
※ご家族・ご友人等への譲渡・合算はできません。
※デイユースでのご予約にも充当可能です。

利用対象施設

アパホテル公式サイト（https://www.apahotel.com/）に掲載された「アパホテル」の表記がある予約可能な施設（アパホテルプライド、アパホテル＆リゾート、アパホテルステイを含みます）。

ご注意

優待ポイントが投資主以外の第三者に不正に取得された場合であっても、本投資法人及び資産運用会社並びにアパグループは、投資主に対し一切その責任を負いません。

裏面にて優待ポイントの受け取り手順をご案内いたします