



資産運用会社

アパ投資顧問株式会社

日本ホテル&レジデンシャル投資法人

2025年5月期（第18期）決算説明資料

2025年7月24日

1. スポンサー交代以降の振り返り
2. エグゼクティブサマリー
3. 2025年5月期決算と今後の業績予想
4. 外部成長
5. 内部成長
6. 財務状況
7. ESG

Appendix

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

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

※本資料において億円単位で記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を四捨五入して記載しています。

※本資料において記載する物件名称は、2025年5月期末時点における物件名称を記載しています。

1. スポンサー交代以降の振り返り

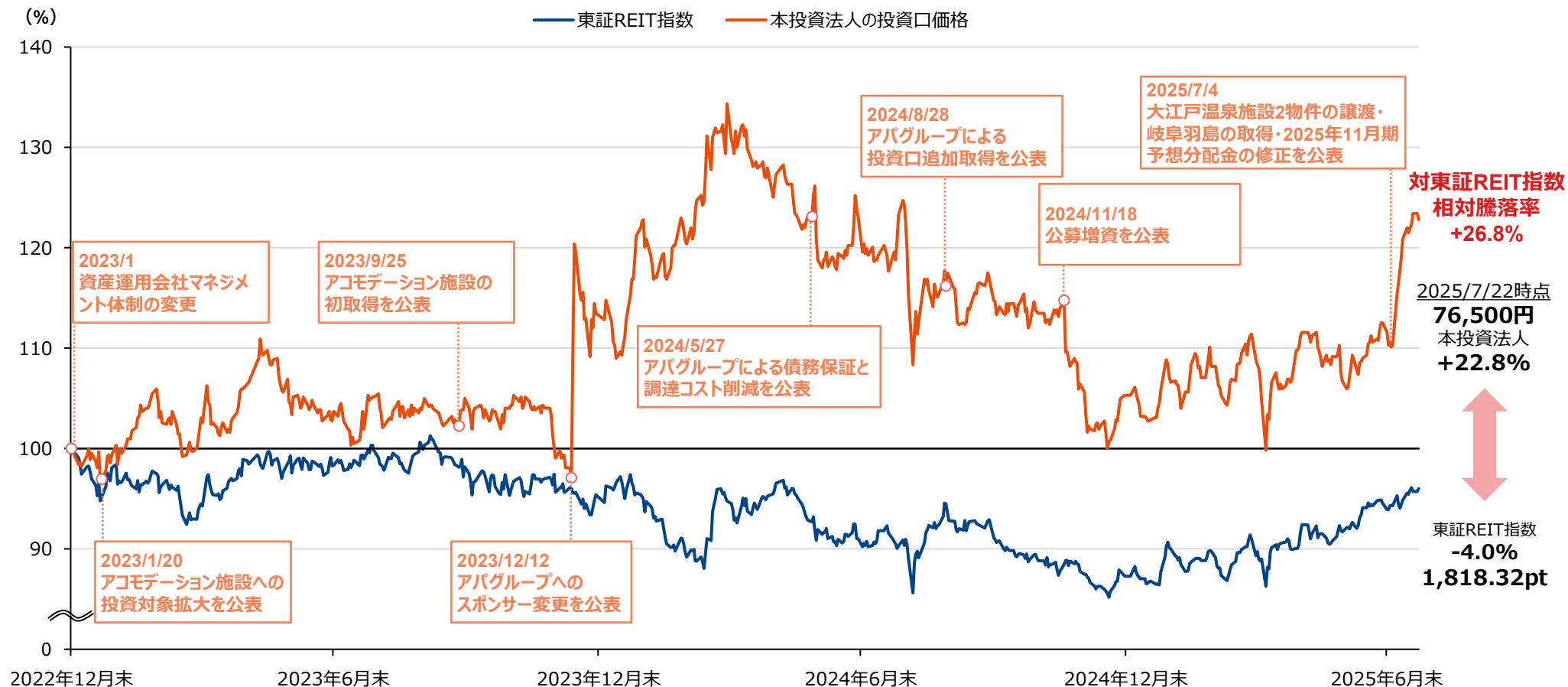
スポンサー交代以降の振り返り

決算期	実施施策	保有 物件数	取得 総額	1口当たり 分配金
2023年5月期	1月 : 資産運用会社マネジメント体制の変更 2月 : アコモデーション施設を投資対象に追加	11 物件	310 億円	1,444 円
2023年11月期	9月 : アコモデーション施設4物件を取得	15 物件	359 億円	1,464 円
2024年5月期	<u>12月 : アパグループが本投資法人のスポンサーとなる</u> 2月 : 現商号に変更 5月 : アパグループによる債務保証 : デット調達コストの改善、既存担保権の全解除 : あおぞら銀行・りそな銀行がシンジケート団に参加	15 物件	359 億円	1,575 円
2024年11月期	8月 : スポンサーによる投資口追加取得、資産運用会社代表によるセიმボート出資開始 11月 : 第2回公募増資決議	15 物件	359 億円	1,837 円
2025年5月期	12月 : 第2回公募増資調達資金によりアパホテル〈浅草橋駅前〉、アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉、アコモデーション施設6物件を取得 : スルガ銀行・池田泉州銀行・みなと銀行・関西みらい銀行・西日本シティ銀行がシンジケート団に参加、バンクフォーメーションは13行に拡大 2月 : 日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「A-」（安定的）取得	23 物件	491 億円	2,013 円
2025年11月期	8月 : 大江戸温泉施設2物件（君津、幸雲閣）を譲渡、売却益149百万円を当該期の分配金として投資主に還元予定 9月 : アパホテル〈岐阜羽島駅前〉を自己資金にて取得予定	-	-	2,356 円 (予想)

投資口価格の推移

◆ 2023年初から直近までの投資口価格のパフォーマンス：対東証REIT指数相対騰落率 +26.8%

※計算対象期間：2023年1月4日～2025年7月22日（計算開始日を100として指数化）

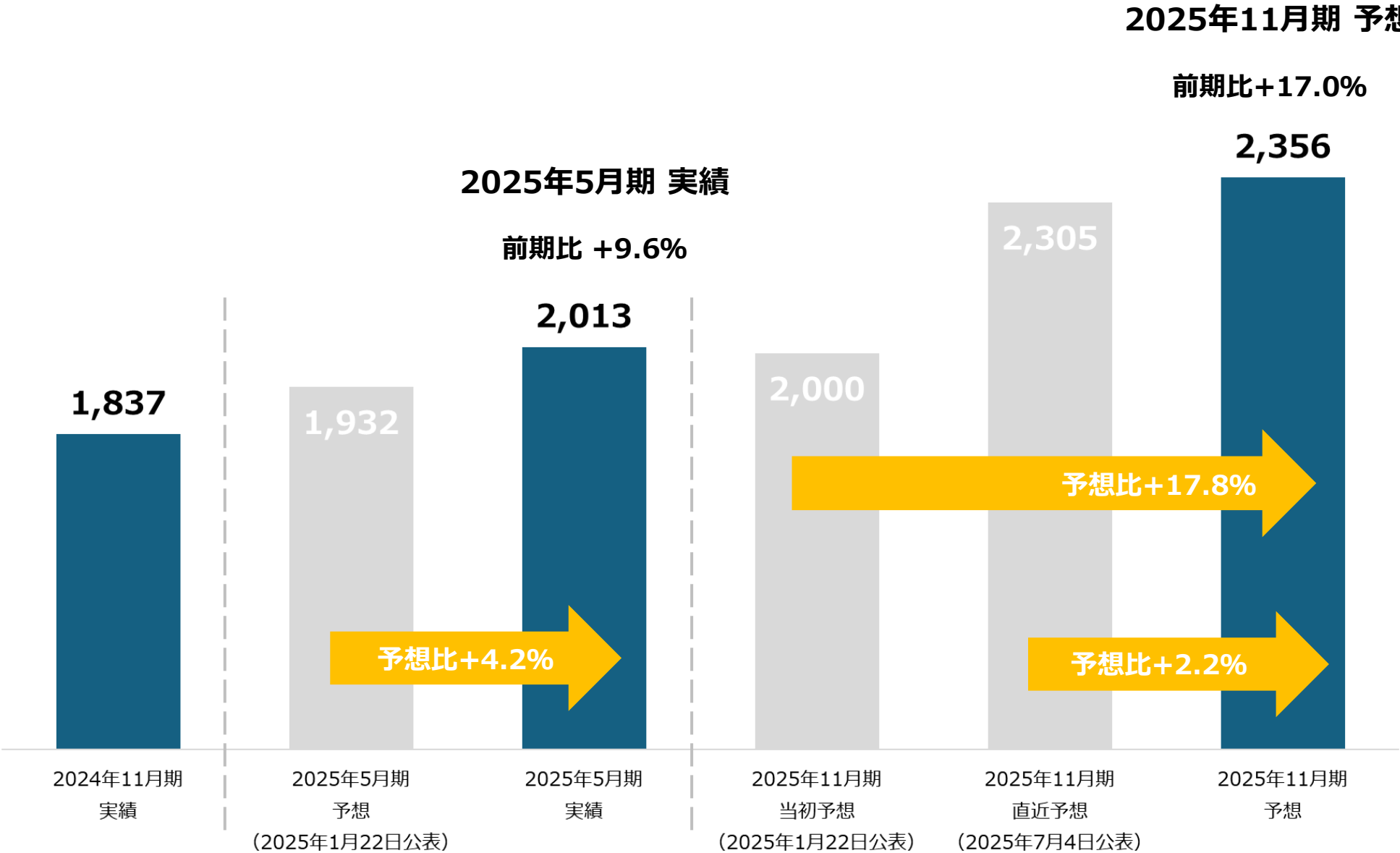


2. エグゼクティブサマリー

	2025年5月期 ハイライト	今後の施策
分配金の実績と見通し	実績分配金（1口当たり、利益超過分配金を含む） 2025年5月期 2,013円（前期比+176円/+9.6%） （予想比+81円/+4.2%） 主要な前期比差異要因 ・第2回公募増資による新規8物件取得による営業収益の増加 ・大江戸温泉施設からの変動賃料の増加	予想分配金（1口当たり、利益超過分配金を含む） 2025年11月期 2,356円（前期比+343円/+17.0%） （当初予想比+356円/+17.8%） 2026年5月期 1,968円（前期比▲388円/▲16.5%） 主要な前期比差異要因 ・2025年11月期：大江戸温泉施設2物件（君津・幸雲閣）の売却益計上 ・2026年5月期：売却益の剥落、投資主総会（2026年2月開催予定）関連費用の発生
外部成長	◆2024年12月 第2回公募増資 ・8物件、合計131億円を追加取得 ・取得総額491億円、鑑定評価額534億円に資産規模拡大	◆2025年11月期 資産入れ替え ・大江戸2物件（君津・幸雲閣）の譲渡により売却益149百万円計上予定 ・アパホテル〈岐阜羽島駅前〉取得予定 ◆年間200億円程度を目標として運用資産の積み上げを図る
内部成長 （余暇活用型施設）	◆変動賃料実績 99百万円（前期比 +61百万円） 主要な前期比差異要因 ・レオマで変動賃料発生 ・あわらで新賃料体系移行により変動賃料割合増加 ・アパホテルで変動賃料発生 ◆大江戸温泉施設のバリューアップ工事 ・伊東・伊香保のバリューアップ工事完了、「大江戸温泉物語 Premium」としてリニューアルオープン ・大江戸温泉施設のバリューアップは上記2物件をもってすべて終了	◆2025年11月期 想定変動賃料 77百万円 ◆2026年5月期 想定変動賃料 87百万円 各期における主要な前期比差異要因 ・バリューアップした大江戸温泉施設5物件からの変動賃料増加を見込む ・レオマは保守的に変動賃料の発生を見込まない ・アパホテルは変動賃料増加を見込む

エグゼクティブサマリー（2）

	2025年5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）	◆稼働率 97.8 %（前期比+0.3% pt） 主要な前期比差異要因 ・第2回増資による新規取得物件を含め堅調に推移 ◆賃料単価 7,082円/坪（前期比+2.9%） 主要な前期比差異要因 ・新規物件取得による平均単価上昇のほか、新大阪が+1.5% ◆入替時の賃料変動率 +3.2%	◆想定稼働率 2025年11月期 97.3% 2026年5月期 97.4% ・引き続き安定的な運用を図る ◆想定賃料単価 2025年11月期 7,228円 2025年5月期 7,266円 ・賃料ギャップがある物件についてテナント入替・契約更新時の賃料増額を目指す
財務	◆新規借入 ・第2回公募増資時に8,848百万円を新規借入 ・レンダーフォーメーションは13行に拡大（新規金融機関 5行） ◆期末総資産LTV 43.4%（鑑定ベースLTV 37.7%） ◆日本格付研究所（JCR）から信用格付「A-」（安定的）を取得	◆デットコストの圧縮 ◆想定する巡行LTV 40-50%程度
ESG	◆INSURANCE BLDG Ⅷ(豊四季)でCASBEE取得	◆個別環境認証取得の推進 ◆将来的なGRESB取得に向けた体制構築の推進
その他	◆スポンサーによるセイムポート出資 スポンサー保有比率 4.3% ◆資産運用会社経営陣によるセイムポート出資 資産運用会社代表者が累積投資制度（定時・定額買付）を利用しセイムポート出資を継続的に実施 ◆投資主優待制度 アパホテル宿泊時に利用可能な優待ポイントを保有投資口数に応じて付与	



3. 2025年5月期決算と今後の業績予想

分配金の実績と見通し

2025年5月期 実績分配金

2,013円 (前期比+176円/+9.6%)

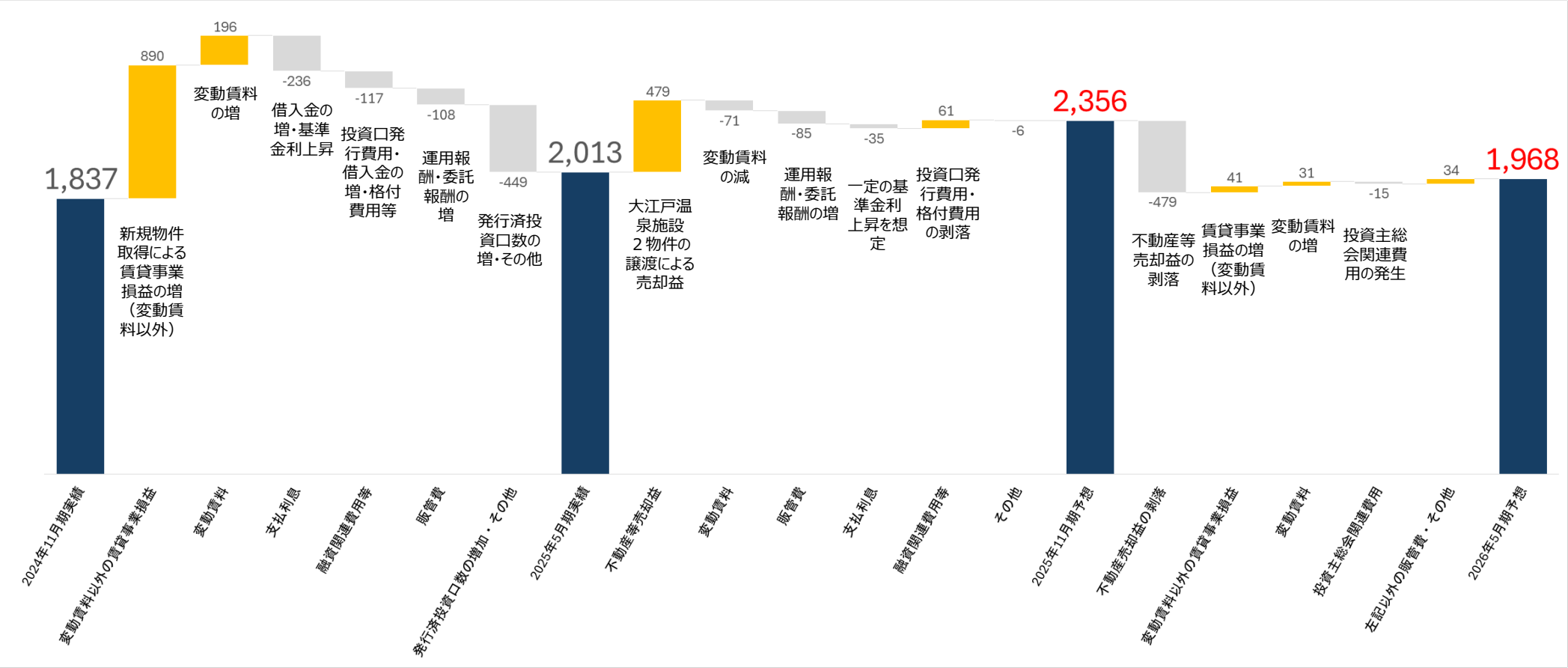
2025年11月期 予想分配金

2,356円 (前期比 +343円/+17.0%)

2026年5月期 予想分配金

1,968円 (前期比 ▲388円/▲16.5%)

(1口当たり、円)



2025年5月期 決算

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

主要な増減要因		(百万円)
◆前期比		
<営業収益>		+426
固定賃料・賃料の増(新規取得)		+360
変動賃料の増		+61
<営業利益>		+304
賃貸事業費用・減価償却費の増(新規取得)		▲88
販管費の増(新規取得による運用報酬・委託報酬の増)		▲33
<当期純利益>		+193
支払利息の増(借入金の増、基準金利上昇)		▲73
融資関連費用等の増(借入金の増、投資口発行費用、格付費用等)		▲36
◆予想比(2025年1月22日公表予想)		
<営業収益>		+31
変動賃料の増		+28
<当期純利益>		+25
支払利息の増(基準金利上昇)		▲8
融資関連費用等の増(格付費用等)		▲3

2025年11月期・2026年5月期 業績予想

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

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

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

4. 外部成長

第2回公募増資（2024年12月）

第2回公募増資			
実施の背景	経営課題： ① 資産規模・時価総額の拡大 ② 投資口流動性の向上 ③ ポートフォリオのリスク分散 「公募増資を伴う外部成長」が不可欠と認識		
公募増資の概要	発行決議：2024年11月18日 一般募集払込期日：2024年12月2日 物件取得日：2024年12月3日 発行口数：75,676口 調達総額：47億円		
取得物件	取得価格合計：131億円 取得物件：8物件 アパホテル〈浅草橋駅前〉、アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉、アコモデーション施設6物件		
効果	実行前 (2024年11月期末)	第2回公募増資	現在 (2025年7月23日時点)
保有物件数	15 物件	+ 8 物件	23 物件
取得価格	360 億円	+131 億円	491 億円
鑑定評価額	387 億円	+146 億円	534 億円
発行済投資口数	235,347 口	+75,676 口	311,023 口
ポートフォリオ	大江戸温泉施設 86.4% アコモデーション施設 13.6%	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〉 アコモデーション施設 6物件	大江戸温泉施設 63.3% ビジネス・シティホテル 11.7% アコモデーション施設 25.0%
時価総額	156 億円	-	238 億円

※発行口数・調達総額は、一般募集及び第三者割当増資の合計を記載しています。

※第2回公募増資の欄に記載の鑑定評価額は、新規取得8物件の2024年12月3日時点における鑑定評価額を記載しています。

※現在の時価総額は、2025年7月22日の東京証券取引所における終値76,500円を基に算出しています。

2025年11月期実施予定の資産入れ替え（1）

2025年11月期実施予定の資産入れ替え			
実施の背景	方針：資産の入れ替えによりポートフォリオのリスク分散を進め、投資主価値の向上を図る 具体的には、 （1）大江戸温泉施設の売却 （2）ビジネスホテル・シティホテル、アコモデーション施設の新規取得		
譲渡の概要	2025年8月29日 譲渡予定 譲渡物件：大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣 譲渡予定価格：1,897百万円（合計） 譲渡益：149百万円（合計） 譲渡の理由：償却後NOI利回りがポートフォリオ平均を下回っているため、資産入れ替えにあたり譲渡対象として選定		
取得の概要	2025年9月4日 取得予定 取得物件：アパホテル（岐阜羽島駅前） 取得予定価格：920百万円 取得資金：自己資金 取得先：アパホーム株式会社（アパグループによるブリッジ機能）		
効果	実行前 （2025年5月期末）	2025年11月期実施予定の 資産入れ替え	実行後 （2025年9月4日時点予定）
保有物件数	23 物件	譲渡 2 物件、取得 1 物件	22 物件
取得価格	491 億円	譲渡 1,859 百万円、取得 920 百万円	481 億円
譲渡損益	-	譲渡益 149 百万円	残余の手元資金は、新規物件取得等の 投資主価値向上施策に活用
ポートフォリオ	大江戸温泉施設 63.3% ビジネス・シティホテル 11.7% アコモデーション施設 25.0%	譲渡 大江戸温泉物語 君津の森 譲渡 大江戸温泉物語 幸雲閣 取得 アパホテル（岐阜羽島駅前）	大江戸温泉施設 60.7% ビジネス・シティホテル 13.8% アコモデーション施設 25.5%

2025年11月期実施予定の資産入れ替え（2）

譲 渡

(譲渡予定日 2025年8月29日)

			
物件名	大江戸温泉物語 君津の森	大江戸温泉物語 幸雲閣	合計
所在地	千葉県君津市	宮城県大崎市	
鑑定評価額	829百万円	1,050百万円	1,879百万円
帳簿価額	782百万円	886百万円	1,669百万円
償却後実績NOI	28百万円	34百万円	61百万円
譲渡予定価格	847百万円	1,050百万円	1,897百万円
対償却後実績NOI利回り	3.3%	3.2%	3.2%
譲渡損益	29百万円	120百万円	149百万円

取 得

(取得予定日 2025年9月4日)

	
物件名	アパホテル 〈岐阜羽島駅前〉
所在地	岐阜県羽島市
鑑定評価額	926百万円
償却後想定NOI	47百万円
取得予定価格	920百万円
対償却後想定NOI利回り	5.1%

※帳簿価額：譲渡予定日時点における帳簿価額を資産運用会社が試算した想定値です。

※償却後実績NOI：2024年11月期及び2025年5月期の償却後実績NOIの合計値です。

※償却後想定NOI：資産運用会社が試算した想定値です。

※譲渡損益：譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として資産運用会社が現時点で試算した参考数値であり、実際の譲渡損益と異なる場合があります。

アパホテル〈岐阜羽島駅前〉



所在地	岐阜県羽島市福寿町 浅平一丁目 72番
敷地面積	1,024.78㎡
延床面積	2,980.60㎡
オペレーター	株式会社西町
竣工年	1996年
客室数	146室
賃料形態	固定+変動（売上連動）



立地の特長

- 東海道新幹線「岐阜羽島」駅北口から徒歩1分。
- 「岐阜羽島」駅は「名古屋」駅から東海道新幹線で1駅（乗車時間10分）。
- 岐阜城・大垣城・関ヶ原古戦場などの観光地向けの観光需要だけでなく、東海道新幹線による名古屋中心部へのアクセスが良いこと及び岐阜羽島インターチェンジ・安ハスマートインターチェンジ工業団地に最も近い新幹線駅であることによるビジネス需要も取り込む

物件の特長

- 客室数146室（シングル94室、セミダブル32室、ダブル1室、ツイン16室、トリプル2室、フォース1室）

賃貸借契約の概要

- 契約期間：2025年8月21日～2045年8月20日（20年間）
- 賃料形態：固定賃料+変動賃料（売上連動）
- 賃借人：株式会社西町（アパホテルズ＆リゾーツのフランチャイズに加盟している）

運営実績：稼働率・ADR・RevPARの推移

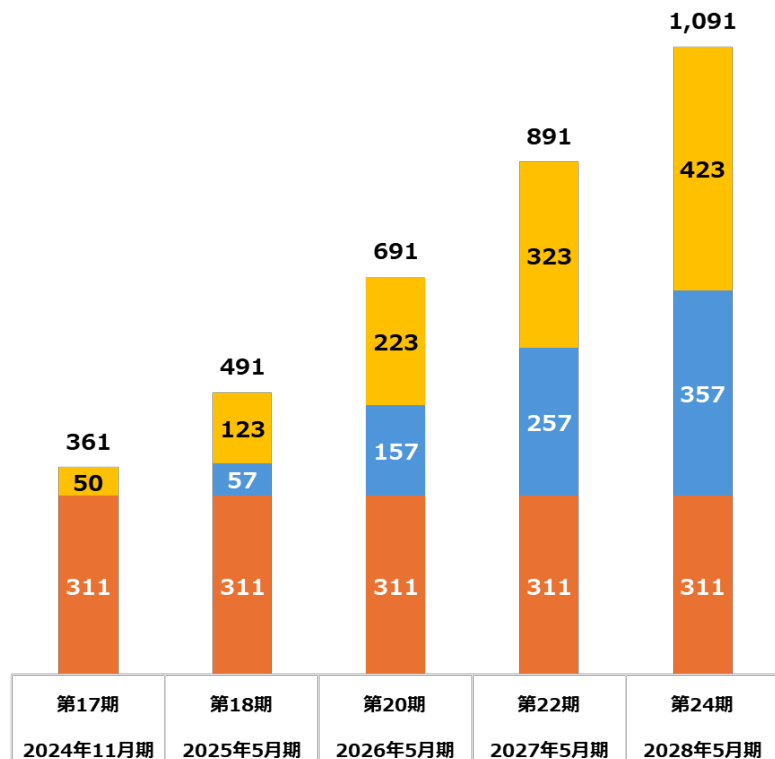
	2024年	2025年				
	12月	1月	2月	3月	4月	5月
客室稼働率	84.0%	76.1%	78.5%	87.6%	89.3%	77.7%
ADR	6,627	5,649	5,895	6,143	6,986	6,873
RevPAR	5,567	4,299	4,628	5,413	5,023	4,971
	6月	7月	8月	9月	10月	11月
客室稼働率	73.9%	81.1%	86.5%	80.7%	86.2%	89.7%
ADR	5,905	6,534	7,138	6,027	6,215	7,848
RevPAR	4,364	5,297	6,171	4,862	5,355	7,043

ポートフォリオ構築方針と資産規模拡大イメージ

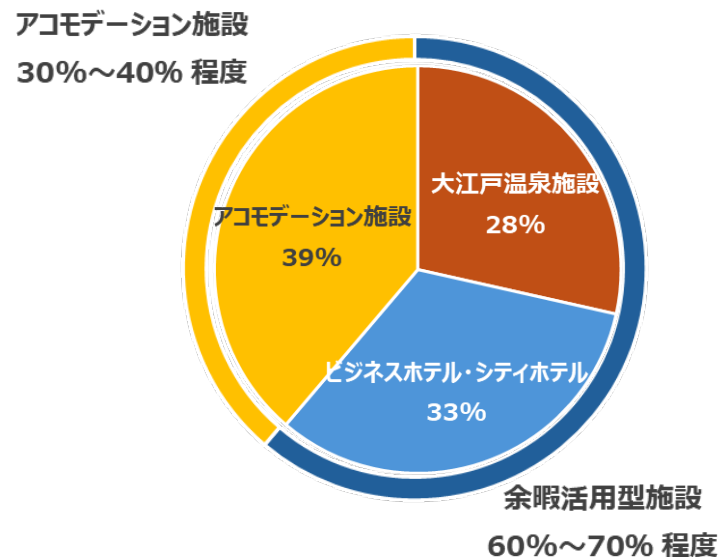
ポートフォリオ構築方針

- ◆ 安定的な分配金の維持・成長のため、資産規模の拡大・資産の入れ替え・大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ◆ ビジネスホテル・シティホテルとアコモデーション施設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運用資産の積み上げを図る
 - ・ ビジネスホテル・シティホテル : 資産運用会社のネットワークに加え、スポンサーの協力を得て物件取得を進める
 - ・ アコモデーション施設 : 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



5. 内部成長

運用状況 余暇活用型施設（1） 主要指標

2025年5月期

- ◆ 大江戸温泉施設
 - ・RevPAR 前年同期（2024年5月期）比 +7.7%
 - ・7月に伊東・伊香保のバリューアップ工事が完了、「大江戸温泉物語 Premium」としてリニューアルオープン
- ◆ アパホテル：
 - ・RevPAR 前年同期（2024年5月期）比 浅草橋+20.0% 大国町+27.7%

今後の方針と施策

- ◆ 大江戸温泉施設
 - ・バリューアップ工事済み5物件（伊勢志摩、あたみ、鬼怒川、伊東、伊香保）からの変動賃料増加を図る
- ◆ アパホテル
 - ・変動賃料の増加を図る

	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 実績			2025年11月期 第19期 予想		2026年5月期 第20期 予想	
				前年同期比	前期比		前期比	(12月～5月)	前期比
大江戸温泉施設 全11物件									
客室稼働率	72.3%	83.2%	78.0%	+5.7%pt	▲5.2%pt	83.1%	+5.1%pt	78.6%	▲4.5%pt
ADR	34,622 円	35,141 円	34,537 円	▲0.2%	▲1.7%	37,114 円	+7.5%	36,460 円	▲1.8%
RevPAR	25,020 円	29,244 円	26,938 円	+7.7%	▲7.9%	30,842 円	+14.5%	28,658 円	▲7.1%
H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉									
客室稼働率	97.3%	99.3%	99.7%	+2.4%pt	+0.4%pt	99.7%	+0.0%pt	99.7%	+0.0%pt
ADR	10,866 円	10,665 円	12,722 円	+17.1%	+19.3%	12,722 円	+0.0%	12,722 円	+0.0%
RevPAR	10,573 円	10,589 円	12,688 円	+20.0%	+19.8%	12,688 円	+0.0%	12,688 円	+0.0%
H-2 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉									
客室稼働率	89.3%	89.1%	91.0%	+1.7%pt	+1.9%pt	91.0%	+0.0%pt	91.0%	+0.0%pt
ADR	8,289 円	8,983 円	10,392 円	+25.4%	+15.7%	10,392 円	+0.0%	10,392 円	+0.0%
RevPAR	7,406 円	8,064 円	9,458 円	+27.7%	+17.3%	9,458 円	+0.0%	9,458 円	+0.0%

運用状況 余暇活用型施設（２） 変動賃料

2025年5月期（第18期）	2025年11月期（第19期）	2026年5月期（第20期）
実績 99百万円 主要な前期比変動要因 ・レオマ：「ホテルレオマの森」の業績好調により変動賃料発生 ・伊勢志摩・あたみ・鬼怒川：バリューアップ工事が収益寄与 ・あわら：新賃料体系に移行し変動賃料割合が上昇 ・アパホテル：変動賃料発生	業績予想の前提 77百万円 主要な前期比変動要因 ・レオマ：保守的に変動賃料の発生を見込まない ・バリューアップ工事済み5物件：バリューアップ工事の収益寄与を見込む ・アパホテル：直近までの実績に基づき増加を見込む	業績予想の前提 87百万円 主要な前期比変動要因 ・レオマ：保守的に変動賃料の発生を見込まない ・バリューアップ工事済み5物件：バリューアップ工事の収益寄与を見込む ・アパホテル：直近までの実績に基づき増加を見込む

（単位：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 実績 2025/1/22予想	2025年11月期 第19期 予想	2026年5月期 第20期 予想	VUが通期収益 寄与する決算期	主要な変動要因・業績予想の前提
大江戸温泉施設								
S-1 レオマリゾート	-	6,933	-	21,102	6,439	-	-	19期・20期は保守的に変動賃料の発生を見込まない
S-2 伊勢志摩 (Premium)	5,925	7,691	7,869	8,323	8,592	8,787	9,807	2025年11期～ バリューアップ工事の収益寄与
S-3 伊東 (Premium)	-	8,734	8,804	8,259	7,543	9,756	12,986	2026年11期～ バリューアップ工事の収益寄与
S-4 あたみ (Premium)	5,312	6,273	7,143	8,541	7,646	9,796	9,518	2025年11期～ バリューアップ工事の収益寄与
S-5 土肥	5,422	6,355	-	-	-	-	-	19期・20期は変動賃料の発生を見込まない
S-6 あわら	-	3,806	5,037	34,176	24,927	28,509	32,627	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 (Premium)	-	4,447	4,016	4,087	-	4,640	5,006	2026年11期～ バリューアップ工事の収益寄与
S-9 君津の森	-	2,384	-	-	-	-	-	2025年8月譲渡予定
S-11 幸雲閣	-	-	-	-	-	-	-	2025年8月譲渡予定
S-12 鬼怒川 (Premium)	-	-	-	8,096	8,158	8,667	9,197	2025年11期～ バリューアップ工事の収益寄与
S-14 東山	-	5,665	5,414	5,323	6,384	-	-	19期・20期は変動賃料の発生を見込まない
小計	16,660	52,291	38,286	97,911	69,691	70,157	79,144	
ビジネスホテル・シティホテル								
H-1 浅草橋	-	-	-	646	646	4,029	4,137	直近までの実績に基づく
H-2 大国町	-	-	-	998	998	3,228	3,839	直近までの実績に基づく
H-3 岐阜羽島	-	-	-	-	-	-	-	2025年9月取得予定
小計	-	-	-	1,645	1,645	7,258	7,976	
変動賃料 合計	16,660	52,291	38,286	99,556	71,336	77,416	87,121	
前期比	-	35,631	38,233	61,270	33,050	▲22,140	9,705	

※変動賃料の予想値は、テナントから入手した実績及び事業計画に基づいて資産運用会社が独自に算出した値であり、その実現を保証するものではありません。

運用状況 余暇活用型施設（3） バリューアップ工事済みの大江戸温泉施設 5物件

大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩



大江戸温泉物語 Premium あたみ



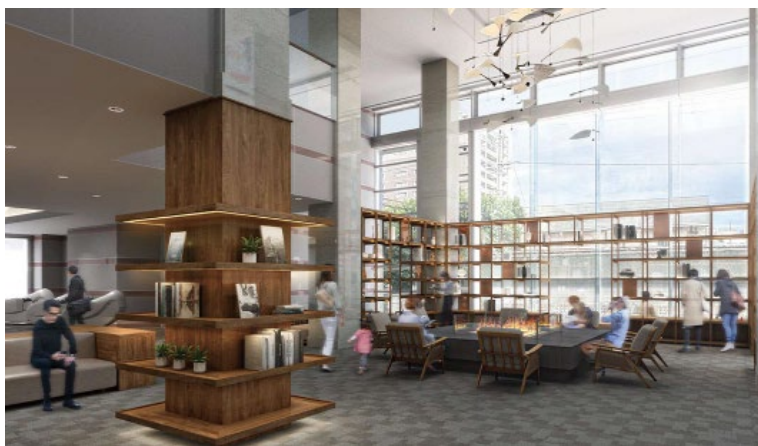
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川



大江戸温泉物語 Premium 伊香保
(2025年7月7日リニューアルオープン)



大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部
(2025年7月11日リニューアルオープン)



2025年5月期

- ◆ ポートフォリオ稼働率 : **97.8%** (前期比+0.3%pt)
 - ・2024年12月新規取得物件を含め堅調に推移
- ◆ 賃料単価 : **7,082円/坪** (前期比+2.9%)
 - ・新規取得物件の組み入れによる平均単価上昇のほか、新大阪が+1.5%

今後の方針と施策

- ◆ 引き続き安定的な運用を図る
- ◆ K.緑地：1棟賃貸契約が2025年3月末に終了。2025年11月期以降は1棟賃貸契約時を上回る賃料単価を見込む
- ◆ 賃料ギャップのある物件についてはテナント入替時・契約更新時の賃料増額を目指す

		2024年11月期 第17期 実績	2025年5月期 第18期 実績	2025年11月期 第19期 予想	2026年5月期 第20期 予想
稼働率					
A-1	エルブレイス宮崎台 (1棟賃貸)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-2	JMRレジデンス新大阪	98.4%	99.3%	97.1%	97.2%
A-3	K.緑地	100.0%	99.5%	97.0%	97.0%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	94.6%	94.7%	95.9%	96.2%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	-	98.0%	97.0%	97.0%
A-6	アーバンフラッツ新川崎 (1棟賃貸)	-	100.0%	100.0%	100.0%
A-7	押上パークスクエア	-	95.7%	97.4%	97.4%
A-8	U residence喜多見	-	95.6%	95.0%	95.0%
A-9	U residence武蔵小金井	-	98.0%	95.0%	95.0%
A-10	T's eco川崎	-	97.1%	96.8%	97.4%
合計		97.5%	97.8%	97.3%	97.4%
賃料単価 (円/坪)					
A-1	エルブレイス宮崎台 (1棟賃貸)	7,340	7,340	7,340	7,340
A-2	JMRレジデンス新大阪	7,218	7,328	7,360	7,379
A-3	K.緑地	7,164	6,891	7,772	7,801
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	6,307	6,290	6,254	6,344
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	-	6,003	6,003	6,003
A-6	アーバンフラッツ新川崎 (1棟賃貸)	-	4,690	4,690	4,690
A-7	押上パークスクエア	-	9,792	9,815	9,850
A-8	U residence喜多見	-	8,710	8,785	8,785
A-9	U residence武蔵小金井	-	7,994	8,110	8,110
A-10	T's eco川崎	-	10,454	10,474	10,475
合計		6,883	7,082	7,221	7,266

賃料ギャップ^① (住宅部分)

+6.8%

※賃料ギャップ：現況賃料と市場賃料の差
※現況賃料：2025年5月末レントロール記載の賃料単価（専有面積ベース）
※市場賃料：2025年5月期末鑑定評価書記載の新規賃料

入替時の賃料変動率 (住宅部分)

+3.2%

※入れ替えがあった全貸室の新賃料合計額と旧賃料合計額の変動率

※K.緑地については、建物を一括で賃借し個別転借人へ転貸していた賃借人との賃貸借契約が2025年3月末日で終了したため、第17期から第20期までの賃料単価は本物件の専有面積に基づき算出しています。

6. 財務狀況

2025年5月期

- ◆ 2024年12月の第2回公募増資時に8,848百万円の新規借入を実施、新規金融機関5行がシンジケート団に参加、バクフォーメーションは13行に拡大
- ◆ 期末総資産LTV：43.4%（鑑定ベースLTV 37.7%）
- ◆ 平均オールインスプレッド：1.0%
- 日本格付研究所（JCR）から信用格付「A-」（見通し：安定的）を取得

今後の方針と施策

- ◆ デットコストの圧縮
- ◆ 想定する巡航LTV 40-50%程度
- ◆ LTV 50%までの取得余力 約65億円（2025年5月期末想定）

2025年5月期に実施した借入

借入日	資金使途	借入期間	基準金利	スプレッド	借入額	借入先
2024/12/3	物件取得	3年	日本円TIBOR	0.800%	8,748 百万円	三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団
		1年	日本円TIBOR	0.600%	100 百万円	三井住友銀行
2025/2/28	既存借入金返済	1年	日本円TIBOR	0.600%	195 百万円	三井住友銀行
2025/5/30	既存借入金返済	1年9ヵ月	日本円TIBOR	0.675%	728 百万円	三井住友信託銀行

有利子負債の状況

	2023年11月期末	2024年5月期末	2024年11月期末	2025年5月期末
有利子負債残高	12,888 百万円	12,736 百万円	12,589 百万円	21,290 百万円
総資産LTV	36.4 %	36.0 %	35.6 %	43.4 %
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	1.8 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：各有利子負債のスプレッド（適用利率のうち基準金利を含まない値）と、融資手数料（アップフロントフィー）を年率換算した値の合計を、期末有利子負債残高で加重平均して算出しています。

財務状況（2）

レンダーフォーメーション（百万円）

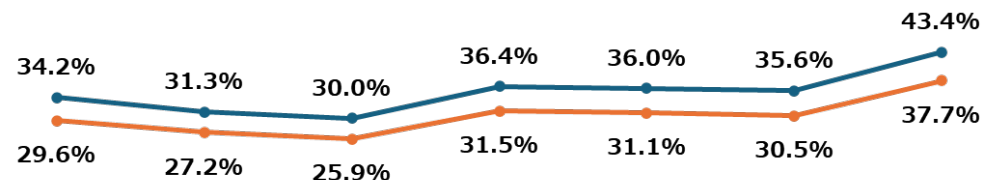
金融機関名	2024年11月期末 借入残高	比率	2025年5月期末 借入残高	比率
1 三井住友銀行	5,921	47.0%	8,600	40.4%
2 東京スター銀行	2,189	17.4%	3,778	17.7%
3 三十三銀行	1,372	10.9%	1,850	8.7%
4 三井住友信託銀行	739	5.9%	1,728	8.1%
5 あおぞら銀行	983	7.8%	967	4.5%
6 大垣共立銀行	390	3.1%	880	4.1%
7 きらぼし銀行	500	4.0%	500	2.3%
8 スルガ銀行（新規）	-	-	500	2.3%
9 池田泉州銀行（新規）	-	-	500	2.3%
10 みなと銀行（新規）	-	-	500	2.3%
11 関西みらい銀行（新規）	-	-	500	2.3%
12 西日本シティ銀行（新規）	-	-	500	2.3%
13 りそな銀行	491	3.9%	483	2.3%
有利子負債合計	12,589	100%	21,290	100%

信用格付

日本格付研究所(JCR) **A-**（見通し：安定的）

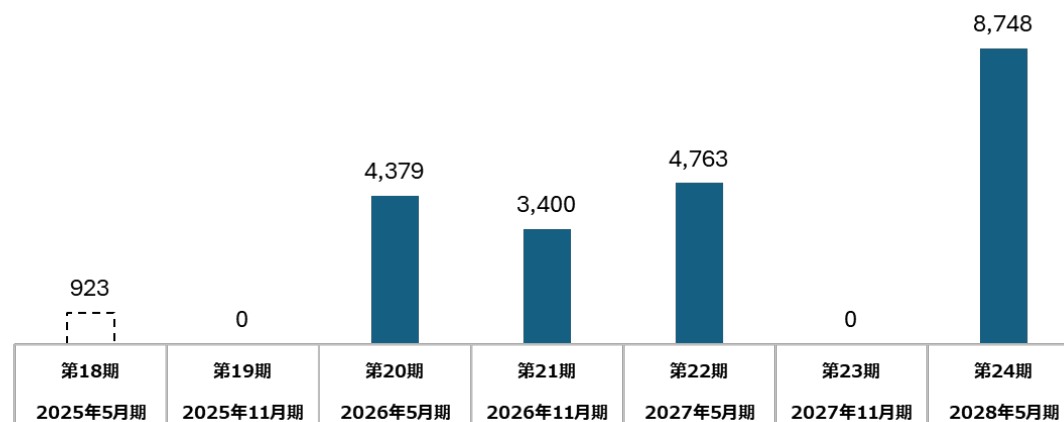
LTV

総資産LTV 鑑定ベースLTV



第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
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年5月期

返済期限の分散状況（2025年5月期末時点）（百万円）



※返済期限の分散状況：各有利子負債について返済期限が属する決算期と2025年5月期末時点の残高を記載しています。

7. ESG

環境認証の取得状況

INSURANCE BLDG Ⅷ(豊四季)

CASBEE不動産評価認証を取得（2025年5月）



環境認証取得済資産の割合

7.5%

（2025年5月期末、延床面積ベース）

- ◆フィール白山公園・新潟白山公園ビル（CASBEE）
- ◆INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）（CASBEE）
- ◆土肥マリンホテル（BELS）

※CASBEE：建築環境総合性能評価システム

※BELS：建築物省エネルギー性能表示制度

※GRESB：グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク

グリーンリース契約の締結状況

ポートフォリオ全体 92.2%
（2025年5月期末、賃貸面積ベース）

（余暇活用型施設 100%）
（アコモデーション施設 39.6%）

エネルギー削減状況（対象期間 2024年4月1日～2025年3月31日）

◆エネルギー削減目標（2023年8月策定）

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

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

今後のESG方針

- ◆ 個別環境認証取得の推進
- ◆ 将来的なGRESB取得に向けた体制構築

Appendix



設立 1971年

自己資本 3,282億円

代表者 会長 元谷 外志雄
社長兼CEO 元谷 一志

連結売上高

2,260億円
※2024年11月期実績

連結経常利益

796億円
※2024年11月期実績

国内アパホテルブランド

316ホテル **78,509**室
※2025年7月16日時点（建築・設計中、FC含む）

アパホテルネットワーク

990ホテル **138,394**室
※2025年7月16日時点 直営・FC・アパ直参画ホテルの合計（建築・設計中、海外を含む）

※アパグループは、アパホールディングス株式会社及びその子会社（アパ投資顧問株式会社を含みます。）で構成されます。

ポートフォリオ一覧 2025年5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 (年)	賃貸可能面積 (㎡)	客室数 /賃貸可能戸数 (室/戸)	取得価格	投資割合	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネスホテル・シティホテル											
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	東京都台東区	2024/12	2010/3	15.2	3,706.56	180	4,160,000	8.5%	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	6.5	2,504.70	118	1,581,000	3.2%	4.9%	4.1%
小計					12.8	6,211.26	298	5,741,000	11.7%	4.4%	4.0%
大江戸温泉施設											
S-1	大江戸温泉物語レオマリゾート	香川県丸亀市	2016/9	1991/3	34.2	63,838.25	241	9,697,869	19.8%	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	52.3	9,782.37	83	3,656,900	7.4%	6.2%	3.1%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	2016/9	1990/11	34.6	10,211.46	73	2,657,800	5.4%	6.1%	3.6%
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	静岡県熱海市	2016/9	1959/2	66.3	8,469.22	76	3,000,900	6.1%	6.7%	4.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	2016/9	1974/10	50.7	6,125.84	64	1,910,900	3.9%	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	52.7	14,132.27	95	1,901,200	3.9%	7.3%	4.8%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県渋川市	2016/9	1983/11	41.6	5,177.18	40	1,299,800	2.6%	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	29.2	8,660.20	41	819,650	1.7%	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	59.5	10,843.89	98	1,040,000	2.1%	7.9%	3.1%
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	43.8	22,402.38	172	3,870,000	7.9%	9.3%	5.8%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市	2017/12	1964/9	60.7	16,602.03	123	1,230,000	2.5%	9.2%	4.1%
小計					44.9	176,245.09	1,106	31,085,019	63.3%	7.1%	4.4%
アコモデーション施設											
A-1	エルブレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2023/9	1992/1	33.4	1,993.01	85	1,053,000	2.1%	4.4%	4.3%
A-2	JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	2023/9	1994/4	31.1	2,911.95	70	1,255,000	2.6%	4.7%	4.4%
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9	1998/3	27.2	1,992.30	88	990,000	2.0%	4.5%	4.2%
A-4	フィール白山公園・新湯白山公園ビル	新潟県新潟市	2023/9	2004/10	20.6	4,446.05	97	1,600,000	3.3%	5.2%	4.3%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	千葉県柏市	2024/12	2007/1	18.3	4,611.03	60	1,590,000	3.2%	5.1%	4.3%
A-6	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1999/3	26.3	3,758.77	54	1,259,000	2.6%	5.2%	4.7%
A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	2024/12	1991/9	33.7	2,882.83	97	2,163,000	4.4%	4.0%	3.9%
A-8	U residence 喜多見	東京都狛江市	2024/12	1986/7	38.9	982.86	52	510,000	1.0%	4.4%	4.1%
A-9	U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	2024/12	1988/5	37.1	1,249.08	41	595,000	1.2%	4.4%	4.2%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1991/4	34.2	1,906.59	69	1,250,000	2.5%	4.6%	4.3%
小計					28.8	26,734.47	713	12,265,000	25.0%	4.7%	4.2%
合計					37.1	209,190.82	-	49,091,019	100.0%	6.2%	4.3%

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

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

※償却後鑑定NOI利回り：(鑑定評価書記載の年間NOI-資産運用会社が試算した2025年11月期及び2026年5月期の減価償却費)÷取得価格。合計欄は平均値を記載しています。

鑑定評価の状況 2025年5月期末時点

(千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2024年11月期（第17期）			2025年5月期（第18期）			増減	
			帳簿価額	鑑定評価額	還元利回り	帳簿価額	鑑定評価額	還元利回り	評価額	還元利回り
ビジネスホテル・シティホテル										
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,160,000	-	-	-	4,184,143	4,800,000	3.60%	-	
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	1,581,000	-	-	-	1,590,817	1,850,000	4.10%	-	
小計		5,741,000	-	-	-	5,774,961	6,650,000	-	-	
大江戸温泉施設										
S-1	大江戸温泉物語レオマリゾート	9,697,869	9,143,820	8,700,000	6.00%	9,046,561	8,700,000	6.00%	0	0.00%
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	3,656,900	2,993,430	3,830,000	5.60%	2,964,107	3,830,000	5.60%	0	0.00%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657,800	2,413,084	2,820,000	5.10%	2,442,792	2,820,000	5.10%	0	0.00%
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	3,000,900	2,620,843	3,470,000	5.10%	2,585,820	3,470,000	5.10%	0	0.00%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910,900	1,614,483	2,020,000	5.60%	1,603,802	2,020,000	5.60%	0	0.00%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901,200	1,863,237	2,020,000	5.90%	1,812,427	2,020,000	5.90%	0	0.00%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299,800	1,191,576	1,360,000	5.30%	1,177,167	1,360,000	5.30%	0	0.00%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819,650	796,532	829,000	5.30%	787,458	829,000	5.30%	0	0.00%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040,000	899,800	1,050,000	5.50%	890,897	1,050,000	5.50%	0	0.00%
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	3,870,000	3,235,222	6,070,000	5.20%	3,169,140	6,070,000	5.20%	0	0.00%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230,000	1,045,888	1,420,000	5.90%	1,033,088	1,420,000	5.90%	0	0.00%
小計		31,085,019	27,817,919	33,589,000	-	27,513,265	33,589,000	-	0	
アコモデーション施設										
A-1	エルブレイス宮崎台	1,053,000	1,077,971	1,120,000	3.90%	1,077,125	1,120,000	3.90%	0	0.00%
A-2	JMRレジデンス新大阪	1,255,000	1,286,285	1,370,000	3.70%	1,284,647	1,420,000	3.70%	50,000	0.00%
A-3	K.緑地	990,000	1,021,801	1,050,000	3.70%	1,022,379	1,050,000	3.70%	0	0.00%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600,000	1,645,090	1,600,000	4.60%	1,640,138	1,600,000	4.60%	0	0.00%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	1,590,000	-	-	-	1,661,042	1,820,000	4.00%	-	
A-6	アーバンフラッツ新川崎	1,259,000	-	-	-	1,310,091	1,430,000	3.90%	-	
A-7	押上パークスクエア	2,163,000	-	-	-	2,260,071	2,210,000	3.50%	-	
A-8	U residence 喜多見	510,000	-	-	-	525,507	534,000	3.90%	-	
A-9	U residence 武蔵小金井	595,000	-	-	-	611,109	608,000	3.90%	-	
A-10	T's eco川崎	1,250,000	-	-	-	1,282,816	1,390,000	3.80%	-	
小計		12,265,000	5,031,148	5,140,000	-	12,674,929	13,182,000	-	0	
合計		49,091,019	32,849,068	38,729,000	-	45,963,156	53,421,000	-	50,000	

※還元利回り：直接還元法における還元利回りを記載しています。

大江戸温泉施設 運用実績

大江戸温泉施設 合計

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	75.9%	80.1%	72.3%	83.2%	78.0%
ADR	31,716	34,301	34,622	35,141	34,537
RevPAR	24,065	27,467	25,020	29,244	26,938

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	70.6%	79.0%	72.4%	78.3%	75.6%
ADR	34,465	36,541	36,516	37,138	33,631
RevPAR	24,343	28,867	26,437	29,079	25,425

S-2 大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	82.7%	84.4%	85.0%	79.3%	83.1%
ADR	35,475	37,569	40,541	45,743	42,965
RevPAR	29,348	31,708	34,459	36,274	35,703

S-3 伊東ホテルニュー岡部

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	82.5%	84.4%	79.7%	85.2%	96.9%
ADR	33,742	34,824	36,442	32,973	35,330
RevPAR	27,829	29,391	29,044	28,092	34,234

S-4 大江戸温泉物語 Premium あたみ

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	87.1%	82.7%	82.4%	89.2%	89.5%
ADR	34,382	39,960	39,748	43,507	48,286
RevPAR	29,959	33,046	32,752	38,808	43,215

S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	78.3%	77.9%	74.6%	80.2%	80.6%
ADR	29,929	34,957	32,106	31,687	29,240
RevPAR	23,448	27,231	23,951	25,412	23,567

S-6 大江戸温泉物語 あわら

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	74.1%	76.1%	67.4%	83.9%	71.1%
ADR	26,895	33,512	35,407	36,341	32,633
RevPAR	19,931	25,502	23,864	30,490	23,202

S-8 大江戸温泉物語 伊香保

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	87.6%	91.5%	83.5%	96.8%	92.1%
ADR	34,121	35,596	34,696	34,818	34,752
RevPAR	29,889	32,570	28,971	33,703	32,006

S-9 大江戸温泉物語 君津の森

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	87.7%	82.1%	84.7%	91.0%	91.3%
ADR	30,474	31,735	31,445	29,674	30,245
RevPAR	26,726	26,054	26,633	27,003	27,613

S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	64.3%	65.7%	60.9%	69.8%	67.6%
ADR	27,350	27,437	27,591	26,714	25,968
RevPAR	17,579	18,026	16,802	18,646	17,554

S-12 大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	76.0%	84.2%	59.5%	91.8%	70.9%
ADR	31,478	33,650	37,303	38,356	38,448
RevPAR	23,921	28,333	22,195	35,210	27,259

S-13 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

決算期	2023/5期 第14期	2023/11期 第15期	2024/5期 第16期	2024/11期 第17期	2025/5期 第18期
客室稼働率	71.4%	80.6%	69.9%	88.1%	75.6%
ADR	27,768	30,342	30,069	29,187	27,476
RevPAR	19,815	24,455	21,081	25,713	20,771

保有資産の概要（1）ビジネスホテル・シティホテル

H-1

（2024年12月取得）

アパホテル〈浅草橋駅前〉



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



H-2

（2024年12月取得）

アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉



- 所在地 大阪市浪速区
- 客室数 118
- 御堂筋線・四つ橋線「大国町」駅 徒歩1分
- 1,800mm幅ベッドの「キングベッドルーム」、隣接する客室同士を繋げて利用可能な「コネクティングルーム」を有する
- 大阪屈指の観光地である難波エリアに近いほか、「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



保有資産の概要（2）大江戸温泉施設

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



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



S-2 大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩



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



S-3 大江戸温泉物語 伊東ホテルニュー岡部



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



保有資産の概要（3）大江戸温泉施設

S-4 大江戸温泉物語 Premium あたみ



- 所在地 静岡県熱海市
- 客室数 76
- 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「大江戸温泉物語 Premium あたみ」としてリニューアルオープン



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



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



S-6 大江戸温泉物語 あわら



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



保有資産の概要（４）大江戸温泉施設

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7月に「大江戸温泉物語 Premium 伊香保」としてリニューアルオープン



S-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



保有資産の概要（5）大江戸温泉施設

S-12 大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル



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



S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



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



保有資産の概要（6）アコモデーション施設

A-1 エルプレイス宮崎台



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



A-2 JMRレジデンス新大阪



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



A-3 K.緑地



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



保有資産の概要（7）アコモデーション施設

A-4 フィール白山公園・新潟白山公園ビル



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



A-5 INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）

（2024年12月取得）



- 所在地 千葉県柏市
- 東武アーバンパークライン「豊四季」駅 徒歩11分
- 賃貸可能戸数 60
- 分譲仕様 3LDKx42, 4LDKx18
- 近郊にイオンタウンやららぽーと等の大型商業施設が所在



A-6 アーバンフラッツ新川崎

（2024年12月取得）



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



保有資産の概要（8）アコモデーション施設

A-7 押上パークスクエア

（2024年12月取得）

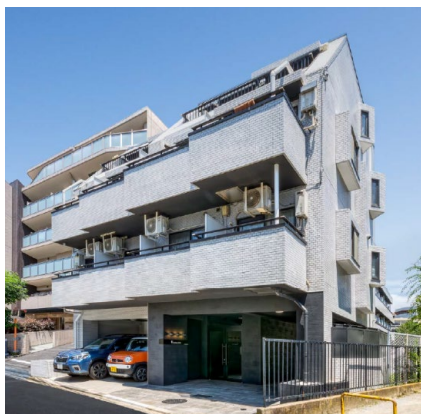


- 所在地 東京都墨田区
- 東武スカイツリーライン・東武亀戸線「曳舟」駅 徒歩2分、京成押上線「京成曳舟」駅 徒歩6分
- 賃貸可能戸数 97
- 店舗×1, 1R×84, 1DK×1, 1LDK×1, 2LDK×10
- 近隣にイトーヨーカドー、コモディイイダなど所在



A-8 U residence 喜多見

（2024年12月取得）



- 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
- 1R×52
- 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）



- 所在地 東京都小金井市
- JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩14分
- 賃貸可能戸数 41
- 1R×4, K×15, 1LDK×3, 2K×4, 2DK×15
- 近隣に大学が多く学生の賃貸需要も強い



保有資産の概要（9）アコモデーション施設

A-10 T's eco 川崎

（2024年12月取得）



- 所在地 川崎市川崎区
- JR南武線・京浜急行線「八丁畷」駅 徒歩6分、JR「川崎」駅 徒歩15分
- 賃貸可能戸数 69
- 1R×66, 2DK×1, 事務所×2
- 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



貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,073,841	2,168,515
信託現金及び信託預金	142,742	580,071
前払費用	156,220	172,493
営業未収入金	548	633
未収消費税等	—	79,507
その他	3,190	3,059
流動資産合計	2,376,543	3,004,281
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 24,463,600	※2 24,578,240
減価償却累計額	△6,103,006	△6,523,343
建物（純額）	18,360,594	18,054,896
構築物	35,989	35,989
減価償却累計額	△8,589	△9,754
構築物（純額）	27,399	26,234
機械及び装置	600	600
減価償却累計額	△238	△256
機械及び装置（純額）	361	343
工具、器具及び備品	25,066	30,695
減価償却累計額	△11,027	△12,694
工具、器具及び備品（純額）	14,038	18,000
土地	9,097,457	9,097,457
信託建物	1,052,462	2,973,877
減価償却累計額	△30,260	△66,245
信託建物（純額）	1,022,202	2,907,632
信託構築物	351	351
減価償却累計額	△2	△20
信託構築物（純額）	348	330
信託機械及び装置	—	18,043
減価償却累計額	—	△820
信託機械及び装置（純額）	—	17,222
信託工具、器具及び備品	1,154	4,713
減価償却累計額	△85	△285
信託工具、器具及び備品（純額）	1,068	4,428
信託土地	4,007,528	15,520,277
有形固定資産合計	32,530,999	45,646,823
無形固定資産		
借地権	318,069	316,332
ソフトウェア	978	847
無形固定資産合計	319,047	317,180
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	18
長期前払費用	107,392	107,317
差入敷金及び保証金	10,089	10,089
投資その他の資産合計	117,500	117,425
固定資産合計	32,967,547	46,081,429
資産合計	35,344,091	49,085,710

	(単位：千円)	
	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	194,878	84,808
短期借入金	934,475	295,000
1年内返済予定の長期借入金	272,401	4,240,869
未払金	75,584	90,609
未払費用	791	1,627
未払法人税等	949	819
未払消費税等	33,418	—
前受金	229,953	302,006
その他	3,352	4,705
流動負債合計	1,745,804	5,020,445
固定負債		
長期借入金	11,382,835	16,755,119
預り敷金及び保証金	1,040,802	1,040,802
信託預り敷金及び保証金	45,865	238,913
資産除去債務	79,480	79,667
固定負債合計	12,548,984	18,114,502
負債合計	14,294,789	23,134,947
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	20,653,023	25,363,778
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △33,119	※1 △36,179
出資総額控除額合計	△33,119	△36,179
出資総額（純額）	20,619,903	25,327,599
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	429,398	623,164
剰余金合計	429,398	623,164
投資主資本合計	21,049,301	25,950,763
純資産合計	※3 21,049,301	※3 25,950,763
負債純資産合計	35,344,091	49,085,710

※注記については2025年7月23日公表の決算短信をご参照ください。

(単位：千円)		
	前期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,287,843	※1 1,714,813
営業収益合計	1,287,843	1,714,813
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 567,806	※1,※2 656,613
資産運用報酬	113,568	136,059
資産保管手数料	1,584	2,104
一般事務委託手数料	12,957	19,024
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	※2 27,607	※2 32,271
営業費用合計	727,125	849,673
営業利益	560,718	865,140
営業外収益		
受取利息	199	1,090
未払分配金戻入	461	482
その他営業外収益	1,376	38
営業外収益合計	2,037	1,611
営業外費用		
支払利息	67,066	140,762
投資口交付費	—	13,032
融資関連費用	65,436	84,749
その他営業外費用	—	4,333
営業外費用合計	132,503	242,877
経常利益	430,252	623,874
特別利益		
補助金収入	—	34,650
特別利益合計	—	34,650
特別損失		
固定資産圧縮損	—	34,499
特別損失合計	—	34,499
税引前当期純利益	430,252	624,024
法人税、住民税及び事業税	980	986
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	980	986
当期純利益	429,271	623,038
前期繰越利益	127	125
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	429,398	623,164

※注記については2025年7月23日公表の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 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	当期 自 2024年12月 1日 至 2025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	430,252	624,024
減価償却費	432,043	462,077
投資口交付費	—	13,032
融資関連費用	65,436	84,749
受取利息	△199	△1,090
支払利息	67,066	140,762
補助金収入	—	△34,650
固定資産圧縮損	—	34,499
固定資産除却損	498	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,036	△84
営業未払金の増減額（△は減少）	30,529	△17,557
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△79,507
未払消費税等の増減額（△は減少）	△12,665	△33,418
前払費用の増減額（△は増加）	△25,965	△23,605
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,125	10,137
未払金の増減額（△は減少）	△6,005	15,024
前受金の増減額（△は減少）	10,826	72,052
その他	△53	2,165
小計	998,926	1,268,613
利息の受取額	199	1,090
利息の支払額	△66,612	△139,926
法人税等の支払額	△1,023	△1,116
営業活動によるキャッシュ・フロー	931,490	1,128,661
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	△111,994	△248,122
信託有形固定資産の取得による支出	△9,666	△13,455,073
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	—	195,144
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△183	△2,097
使途制限付預金の払戻による収入	—	263
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	—	△229,330
補助金の受取額	—	34,650
投資活動によるキャッシュ・フロー	△121,660	△13,704,565
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	—	295,000
長期借入れによる収入	—	9,389,471
短期借入金返済による支出	△10,524	△934,475
長期借入金返済による支出	△136,200	△136,200
投資口の発行による収入	—	4,697,722
分配金の支払額	△370,524	△432,677
財務活動によるキャッシュ・フロー	△517,249	12,878,841
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	292,580	302,937
現金及び現金同等物の期首残高	744,800	1,037,381
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,037,381	※1 1,340,318

※注記については2025年7月23日公表の決算短信をご参照ください。

主要な投資主（上位10位）

2024年11月期末（第17期末）			
順位	氏名又は名称	保有	
		口数（口）	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%
上位10位 小計		95,852	40.7%

※期末発行済投資口総数（口） 235,347

2025年5月期末（第18期末）			
順位	氏名又は名称	保有	
		口数（口）	比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	33,543	10.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	27,032	8.7%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	14,307	4.6%
4	アパホールディングス株式会社	13,246	4.3%
5	野村證券株式会社	3,148	1.0%
6	株式会社SBI証券	3,006	1.0%
7	富士伊豆農業協同組合	2,500	0.8%
8	大阪商工信用金庫	2,000	0.6%
9	THE NOMURA TRUST AND BANKING Co., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	1,827	0.6%
10	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,768	0.6%
上位10位 小計		102,377	32.9%

※期末発行済投資口総数（口） 311,023

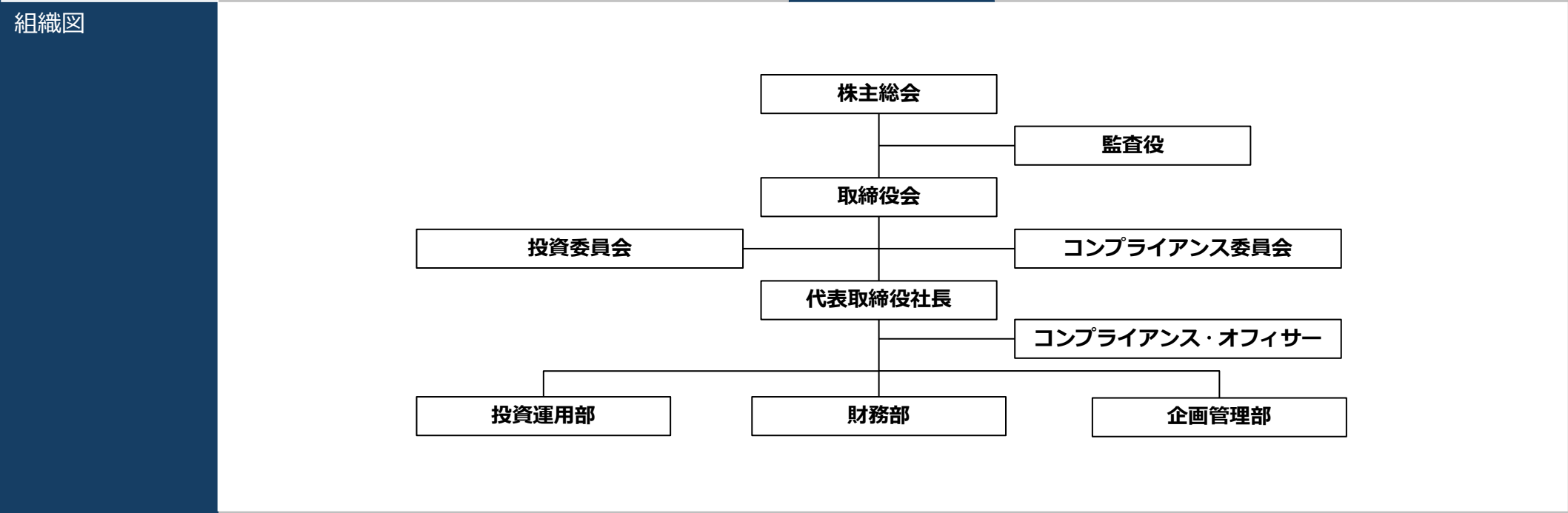
投資主の構成割合

2024年11月期末（第17期末）				
保有区分	投資主数		投資口数	
	（人）	割合	（口）	割合
個人その他	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%

2025年5月期末（第18期末）				
保有区分	投資主数		投資口数	
	（人）	割合	（口）	割合
個人その他	24,127	97.9%	176,274	56.7%
金融機関（証券会社含む）	41	0.2%	97,292	31.3%
その他の国内法人	269	1.1%	25,336	8.1%
外国法人等	212	0.9%	12,121	3.9%
合計	24,649	100.0%	311,023	100.0%

資産運用会社の概要

名称	アパ投資顧問株式会社	登録・許可	宅地建物取引業 東京都知事（3）98032号
所在地	東京都港区赤坂二丁目12番7号		取引一任代理 国土交通大臣認可第102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
代表者	代表取締役 桐原 健		
株主	アパホールディングス株式会社（100%）		



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

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

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

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

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

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