
証券コード 3472

日本ホテル&レジデンシャル投資法人

(旧 大江戸温泉リート投資法人)

(資産運用会社 アパ投資顧問株式会社)

第15期 運用状況報告会 資料

2023年11月期 (2023.6.1~2023.11.30)

目次

1.分配金の推移と経営課題への対応について	P.2
2.スポンサー変更	P.5
3.財務の状況	P.9
4.保有資産の運用状況	P.12
5.ポートフォリオの状況と今後の外部成長	P.17
6.第15期決算ハイライトと分配金の見通し	P.22
7.Appendix	P.25

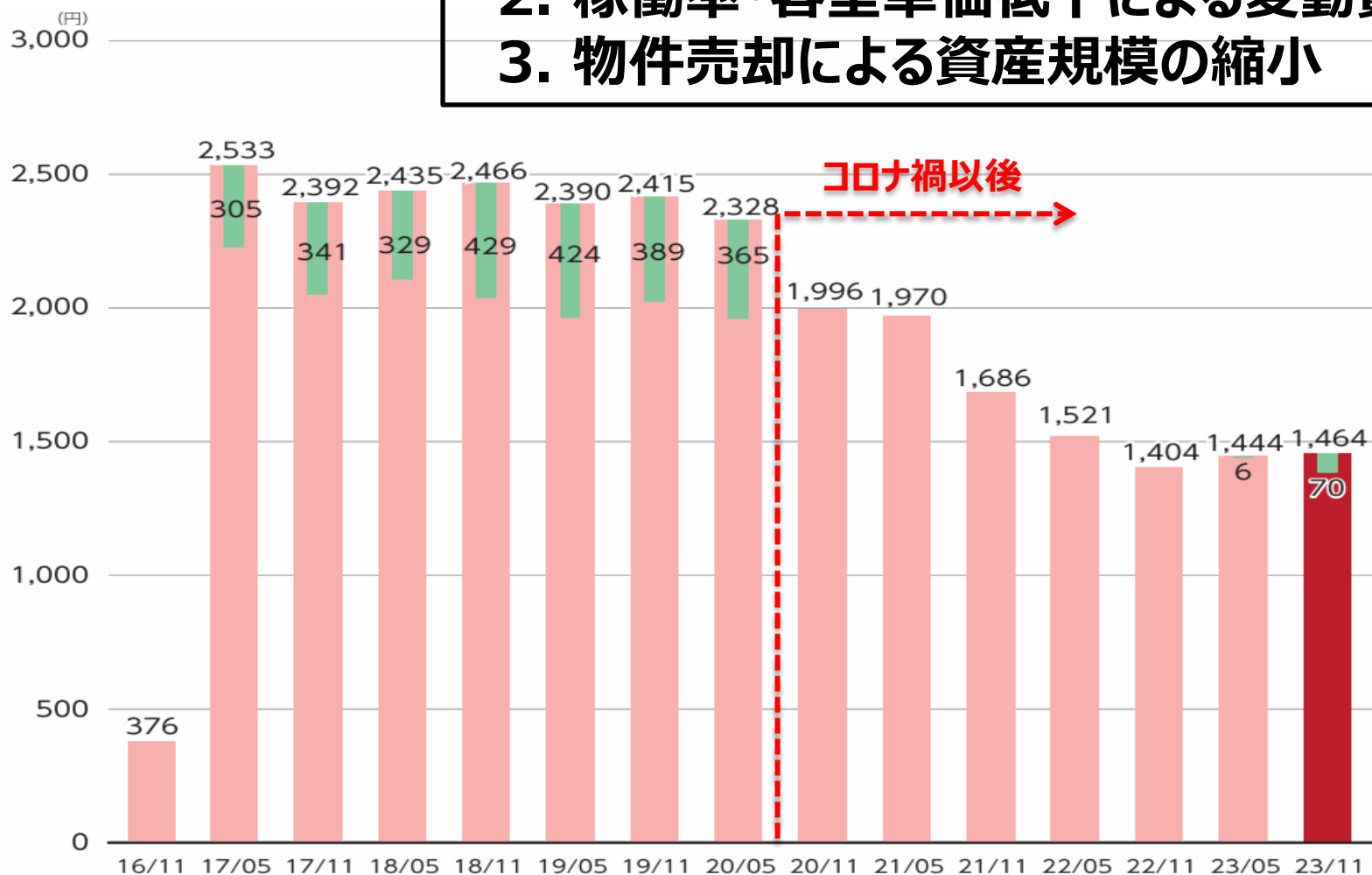
1. 分配金の推移と経営課題への対応について

分配金の推移

コロナ禍以後の分配金減少の要因

1. 資金調達コストの上昇
2. 稼働率・客室単価低下による変動賃料の減少
3. 物件売却による資産規模の縮小

■ 分配金実績 ■ 予想 ■ うち変動賃料分



経営課題への方針と対策

<u>経営課題</u>	<u>主要な方針・対策</u>
1.財務基盤の強化	<ul style="list-style-type: none">●アパグループが新スポンサーに●アパグループの金融機関取引を背景とした様々な支援●資金調達コストの低減、取引金融機関の拡大
2.変動賃料の回復	<ul style="list-style-type: none">●大江戸温泉物語グループの業績回復●バリューアップ工事による客室単価・稼働率向上
3.資産規模の回復と拡大	<ul style="list-style-type: none">●規約変更によりアコモデーション施設への投資可能に●縮小した資産規模を賃貸住宅4物件取得により回復●アパグループによる外部成長支援●まず500億円を当面の目標として資産規模拡大

2. スポンサー変更

アパグループの概要

新都市型ホテル『アパホテル』『アパホテル&リゾート』をメインブランドに日本全国・北米にホテル数771棟・客室数約116,000室を展開するホテルチェーン



商号	アパホールディングス株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂三丁目2-3
代表者	元谷 一志
従業員数	4,469名（2023年4月1日時点）
業績 （2022年11月期）	連結売上高 1,382億円 連結経常利益 353億円
アパホテルネットワーク （2024年2月時点）	ホテル 771棟 客室数 116,607室（建築・設計中・FC・北米を含む）
事業内容	総合都市開発事業、総合建設業、ホテル・レストラン・リゾート施設運営、総合不動産業、金融事業

アパグループによるサポート

1. アパグループによるサポート

- ① 取引金融機関との良好な関係を生かした資金調達支援
- ② アパグループが保有・関与する物件の供給・優先交渉権の付与
- ③ 第三者物件の売却情報の提供
- ④ ウェアハウジング機能によるスピーディな物件取得支援
- ⑤ ホテルオペレータ機能
- ⑥ 本投資法人の投資口保有

2. 本投資法人の運用体制・運用方針には変更なし

3. 大江戸温泉グループとの関係

旧スポンサー大江戸温泉グループは引き続き主要テナントであり今後も協働。サポート契約は優先交渉権付与や商号使用など一部継続。

3. 財務の状況

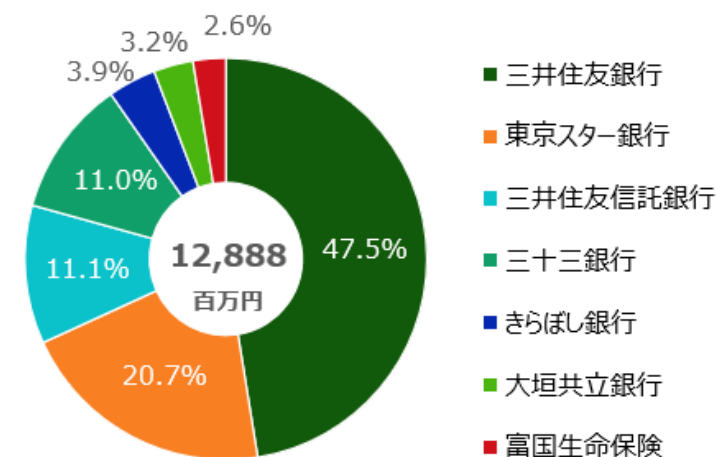
財務の状況

2023年9月の賃貸住宅4物件取得時に、期間3年で3,400百万円を新規借入
 アパグループの支援の下、引き続き資金調達コストの低減と取引金融機関の拡大を図る

有利子負債一覧

(2023年11月期末)

No	借入日	借入先	借入期間	返済期日	利率	残高 (百万円)	注記
1	2023/2/28	株式会社三井住友銀行	1年	2024/2/29	基準金利 +0.75%	200	(注1) (注2)
2	2023/2/28	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行 株式会社大垣共立銀行 富国生命保険相互会社	1年	2024/2/29	基準金利 +0.75%	4,986	(注1) (注2)
3	2023/5/31	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社東京スター銀行 株式会社三十三銀行	1年	2024/5/31	基準金利 +0.75%	4,301	(注1) (注2) (注3)
4	2023/9/28	株式会社三井住友銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社きらぼし銀行	3年	2026/9/28	基準金利 +0.85%	3,400	(注1) (注2) (注4)
有利子負債 合計						12,888	



(注1) 基準金利：全銀協日本円TIBOR

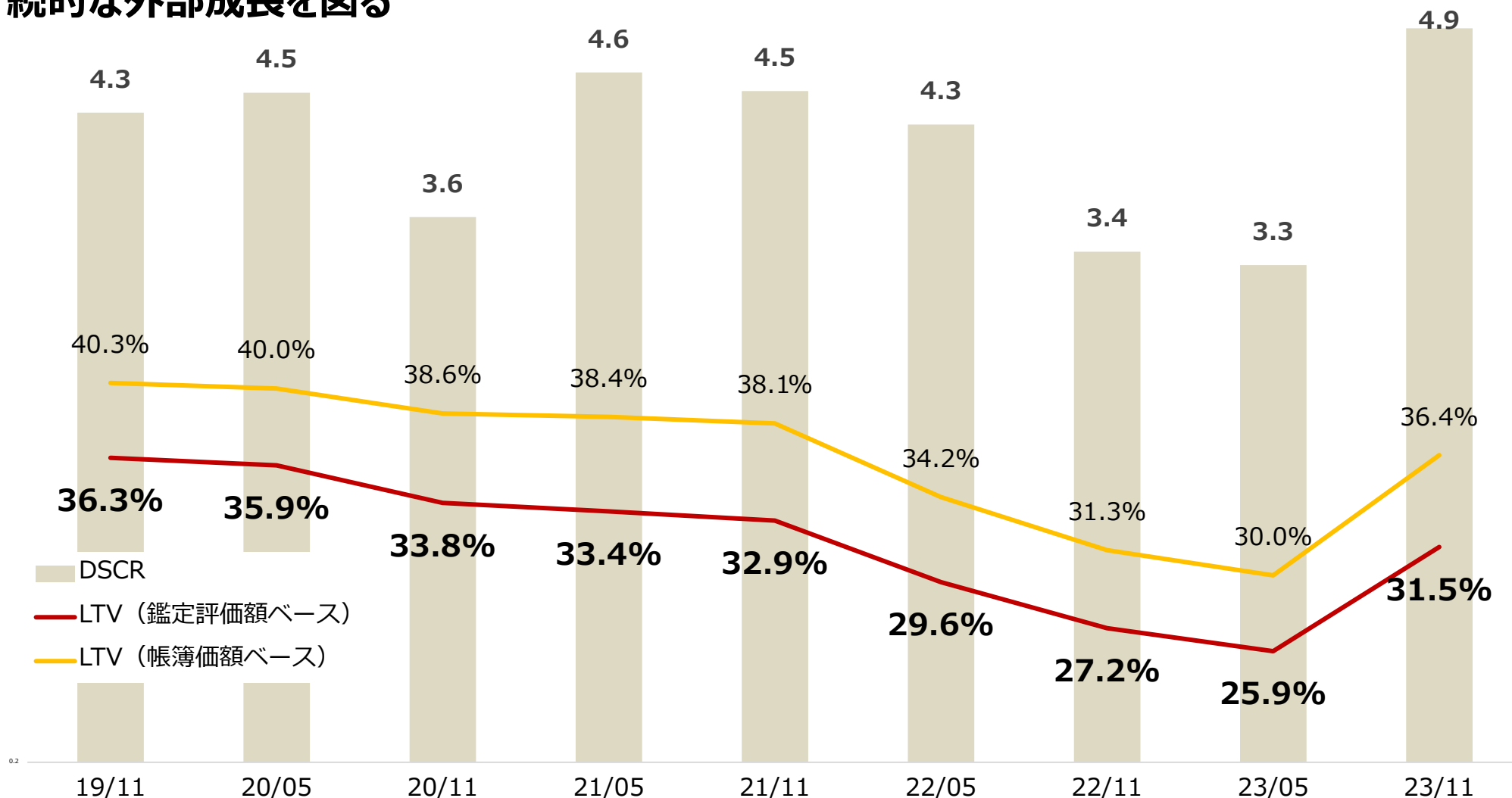
(注2) 有担保・無保証

(注3) 初回を2023年4月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、42,803千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。

(注4) 初回を2023年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、30,559千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します。

LTV

2023年11月期末の鑑定ベースLTVは31.5%。今後はLTV40%前後を当面の目安として継続的な外部成長を図る



(注) DSCRは、(営業利益+減価償却費+借地権償却±不動産売却益)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。なお、期限前弁済、期日完済額及びリファイナンスによる減額は除外しています。

4.保有資産の運用状況

余暇活用型施設の運営状況（個別）

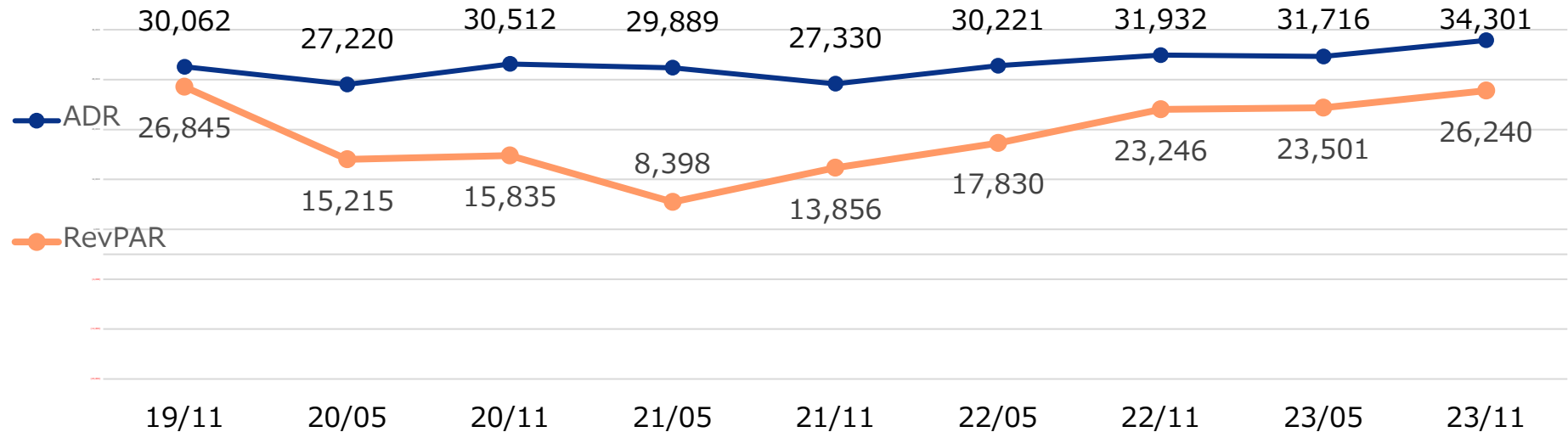
稼働率は一部の物件において前年同期比マイナスとなったが、ADR・RevPAR・売上高は全物件においてプラスと着実に回復

物件番号	物件名	客室稼働率 (%)			ADR (円)			RevPAR (円)			売上高 (百万円)		
		前年同期平均	23/11平均	増減率	前年同期平均	23/11平均	増減率	前年同期平均	23/11平均	増減率	前年同期	23/11	増減率
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート 〈ホテルレオマの森〉	66.7	75.8	+13.6%	35,243	36,541	+3.7%	23,507	27,698	+17.8%	1,273	1,490	+17.0%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	81.3	82.2	+1.1%	33,633	37,569	+11.7%	27,343	30,881	+12.9%	476	529	+11.1%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	70.4	80.5	+14.3%	32,646	34,824	+6.7%	22,982	28,033	+22.0%	501	606	+21.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	81.6	76.0	△6.9%	33,330	39,960	+19.9%	27,197	30,369	+11.7%	427	467	+9.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	72.7	76.1	+4.7%	34,307	34,957	+1.9%	24,941	26,602	+6.7%	317	338	+6.5%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	74.1	74.6	+0.7%	29,485	33,512	+13.7%	21,848	24,999	+14.4%	424	479	+12.9%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	80.2	88.4	+10.2%	33,421	35,596	+6.5%	26,803	31,466	+17.4%	224	254	+13.6%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	78.7	78.5	△0.3%	28,690	31,735	+10.6%	22,579	24,911	+10.3%	220	239	+8.9%
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	48.6	58.5	+20.4%	26,250	27,437	+4.5%	12,757	16,050	+25.8%	305	376	+23.4%
S-12	鬼怒川観光ホテル	78.1	80.6	+3.2%	30,861	33,650	+9.0%	24,102	27,121	+12.5%	854	955	+11.7%
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	80.7	79.7	△1.2%	27,578	30,342	+10.0%	22,255	24,182	+8.7%	545	585	+7.4%
	合計	72.3	76.5	5.8%	31,662	34,301	8.3%	22,891	26,240	14.6%	5,572	6,324	+13.5%

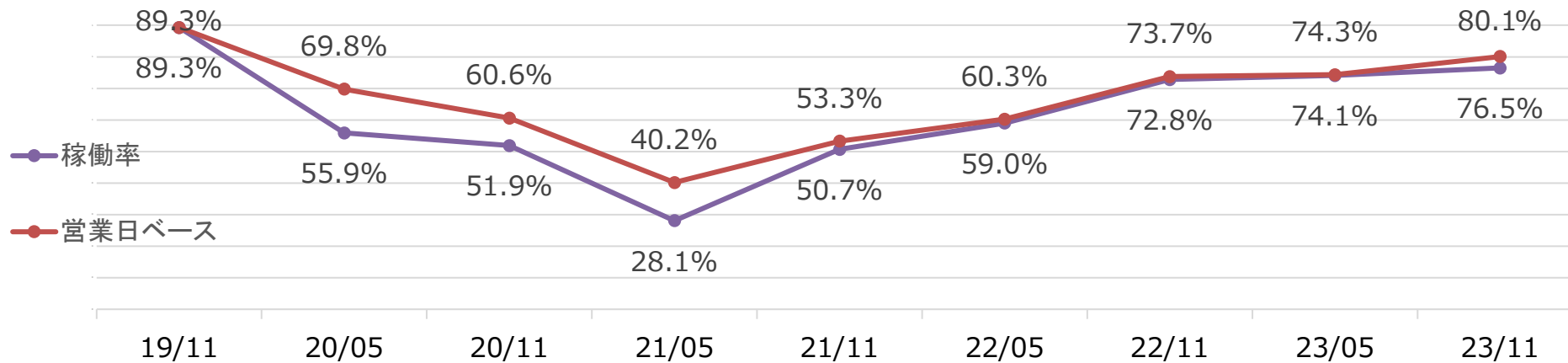
余暇活用型施設の運営状況（全体）

ADRはコロナ禍前の2019年11月期を超え、RevPARも同水準まで回復

ADR/RevPAR



客室稼働率



賃料水準の実績と見通し

余暇活用型施設：運用状況の改善による変動賃料の再開・拡大を見込む


	余暇活用型施設	23年11月期 実績			24年05月期 予想			24年11月期 予想		
		固定賃料	変動賃料	合計	固定	変動	合計	固定	変動	合計
S001	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314,741	0	314,741	314,741	7,760	322,501	314,741	8,062	322,803
S002	大江戸温泉物語 伊勢志摩	108,056	5,925	113,981	95,623	7,731	103,354	95,623	7,867	103,490
S003	伊東ホテルニュー岡部	73,781	0	73,781	73,781	9,343	83,124	73,781	9,962	83,743
S004	大江戸温泉物語 あたみ	93,716	5,312	99,028	93,716	6,676	100,392	93,716	7,440	101,156
S005	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54,589	5,422	60,011	54,589	6,197	60,786	54,589	6,396	60,985
S006	大江戸温泉物語 あわら	65,778	0	65,778	65,778	0	65,778	65,778	0	65,778
S008	大江戸温泉物語 伊香保	36,759	0	36,759	36,759	4,810	41,569	36,759	5,099	41,858
S009	大江戸温泉物語 君津の森	24,590	0	24,590	24,590	0	24,590	24,590	2,374	26,965
S011	大江戸温泉物語 幸雲閣	42,103	0	42,103	42,103	4,186	46,289	42,103	4,405	46,508
S012	鬼怒川観光ホテル	174,418	0	174,418	148,241	0	148,241	148,241	0	148,241
S014	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51,791	0	51,791	51,791	5,907	57,698	51,791	6,642	58,433
	合計	1,040,325	16,660	1,056,985	1,001,714	52,610	1,054,324	1,001,714	58,248	1,059,962

アコモデーション施設：安定的な稼働率と賃料水準を維持

	アコモデーション施設	23年11月期 実績		24年05月期 予想		24年11月期 予想	
		平均稼働率	平均賃料単価(円)	平均稼働率	平均賃料単価(円)	稼働率	平均賃料単価(円)
A001	エルブレイス宮崎台	100.0%	7,340	100.0%	7,340	100.0%	7,340
A002	JMRレジデンス新大阪（事務所）	100.0%	10,426	100.0%	10,426	100.0%	10,426
	JMRレジデンス新大阪（住宅）	97.8%	7,123	95.5%	7,298	94.3%	7,326
A003	K.緑地	100.0%	6,484	100.0%	6,484	100.0%	6,484
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル（事務所）	92.9%	7,297	92.9%	7,297	92.9%	7,297
	フィール白山公園・新潟白山公園ビル（住宅）	88.1%	6,150	92.3%	6,200	94.3%	6,192
	合計	95.3%	6,796	96.0%	6,837	96.3%	6,836

余暇活用型施設のバリューアップ工事

ADR引き上げが可能と見込まれる物件のバリューアップ工事をテナント費用負担にて実施

		スタンダードシリーズ	プレミアムシリーズ
		お値ごろ温泉宿（リニューアルなし）	モダンな温泉宿（リニューアル有）
分類	項目	平日宿泊料金 ¥8,000～¥13,000	平日宿泊料金 ¥13,000～¥18,000
サービス	接待感	ご自身で楽しむ、気を使わない	同スタンダード
	雰囲気	ワイワイ、ガヤガヤ感、混雑している	同スタンダード+リニューアル、清潔さ
	接客程度	最少接遇「過度・高度の接客、サービスなし」	同スタンダード
	コンテンツ	まんが、卓球、カラオケ、癒し、あんま王	同スタンダード+無料ラウンジ、無料あんま王
料理	メニュー	大江戸バイキング（ステーキ、天ぷら、寿司、のっけ丼）	同左+ローストビーフ等、ハーゲンダッツ
Key Word		賑やか・楽しい・普段使い	キレイ、清潔、リニューアル

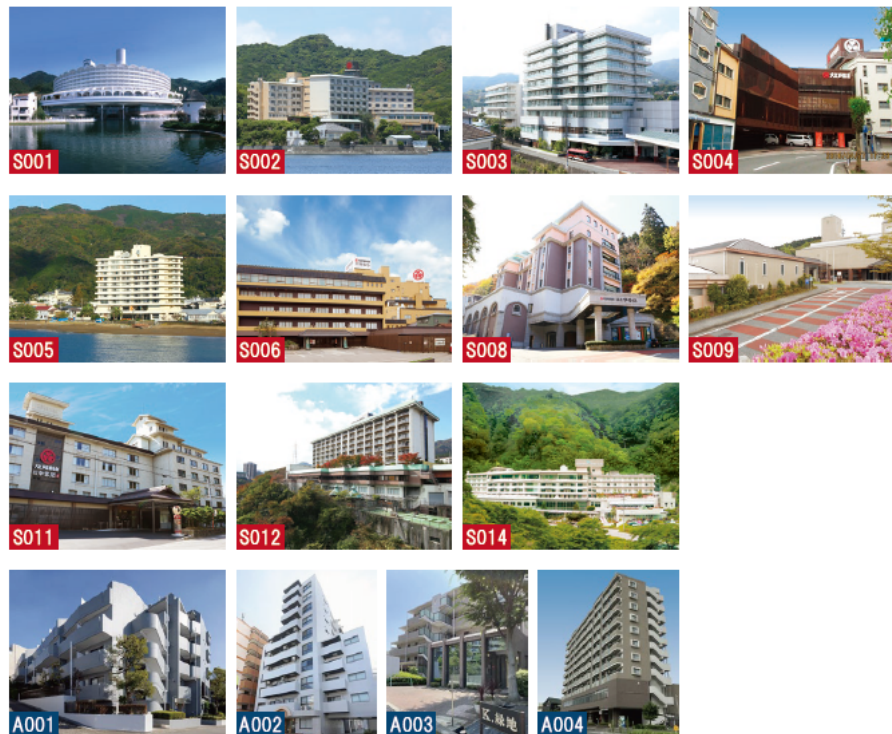
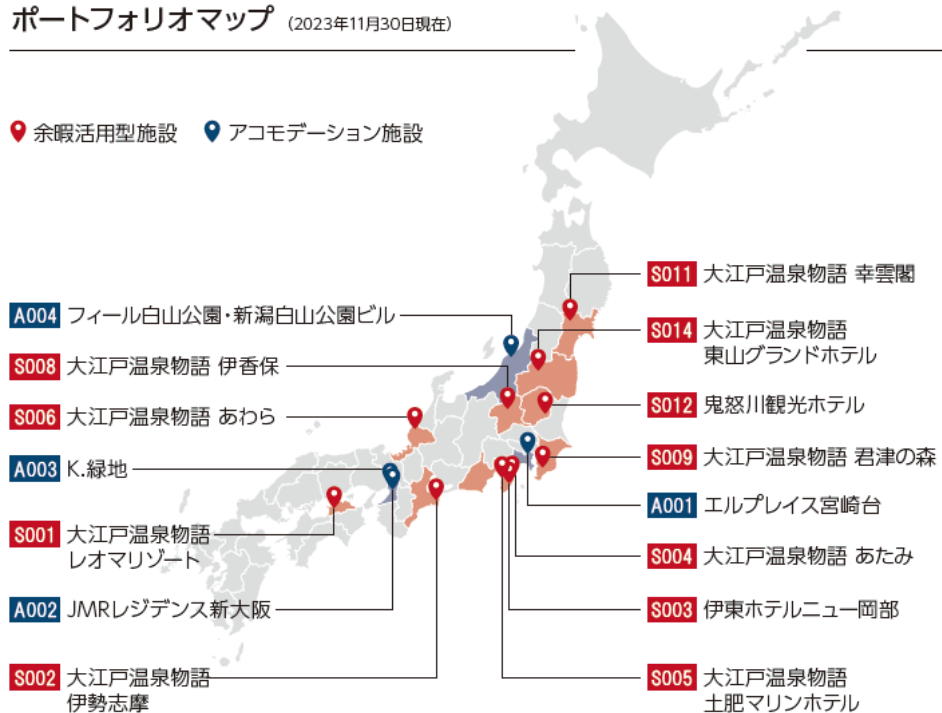
	ADR		工事項目
	2020年 実績	2027年 想定	
大江戸温泉物語伊勢志摩 工事予定期間：2024年3月～6月	32,855円	41,452円	ラウンジ・オーシャンテラス新設 露天風呂増設 レストラン・客室：リニューアル
鬼怒川観光ホテル 工事予定期間：2024年3月～7月	30,039円	38,479円	大浴場・客室：リニューアル プレミアムロビーラウンジ新設
伊東ホテルニュー岡部 工事予定期間：2025年以降	28,484円	40,152円	レストラン・売店：リニューアル フロントロビー：ラウンジ新設 客室：和ベッド化
大江戸温泉物語 あたみ 工事予定期間：2024年4月～7月	33,229円	45,248円	レストラン・客室：リニューアル 大浴場：リノベーション フロントロビー：ラウンジ新設
大江戸温泉物語 伊香保 工事予定期間：2025年以降	30,291円	39,392円	大浴場：リニューアル レストラン：フルリノベーション フロントロビー：ラウンジ新設

5.ポートフォリオの状況と今後の外部成長

ポートフォリオハイライト

ポートフォリオマップ (2023年11月30日現在)

📍 余暇活用型施設 📍 アコモデーション施設



ポートフォリオハイライト 2023年11月30日現在

取得価格合計

35,983 百万円

物件数

15 物件

2023年11月期
平均NOI利回り

6.5 %

2023年11月期 平均稼働率

100 %

余暇活用型施設

95.3 %

アコモデーション施設

アコモデーション施設の取得

2023年9月に賃貸住宅4物件（取得価格合計約49億円）を取得



	エルプレイス宮崎台	JMRレジデンス新大阪	K.緑地	フィール白山公園 ・新潟白山公園ビル	合計
所在地	神奈川県川崎市宮前区	大阪府大阪市東淀川区	大阪府吹田市千里山	新潟市中央区	—
用途	共同住宅	共同住宅・車庫・事務所	共同住宅	共同住宅・事務所	—
取得日	2023年9月28日	2023年9月28日	2023年9月28日	2023年9月28日	—
取得価格	1,053百万円	1,255百万円	990百万円	1,600百万円	4,898百万円
鑑定評価額	1,120百万円	1,340百万円	1,030百万円	1,610百万円	5,100百万円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.5%	4.5%	5.2%	4.7%

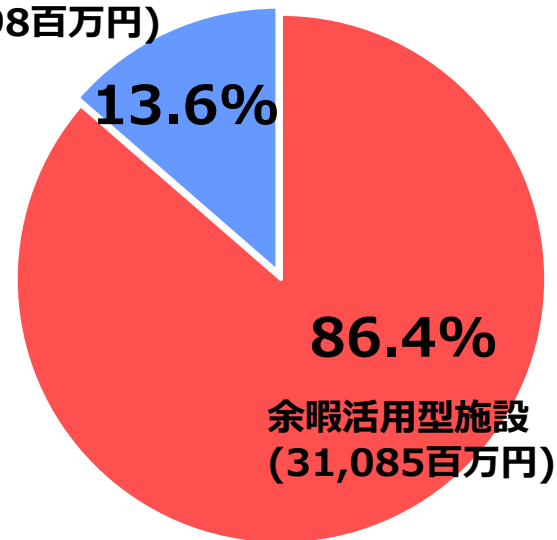
※鑑定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得予定価格

複合型ポートフォリオ構築の進捗

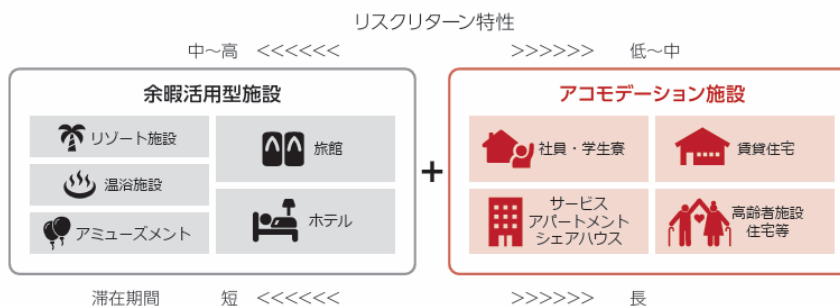
貸住宅4物件の取得により、資産規模を回復すると共に、課題であったシングルテナントを脱却し複合型ポートフォリオの構築が進捗

	物件名称	所在地	客室数 (室)	取得価格 (百万円)
S001	大江戸温泉物語 レオリゾート	香川県	241	9,697
S002	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県	83	3,656
S003	伊東ホテルニュー岡部	静岡県	73	2,657
S004	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県	76	3,000
S005	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県	64	1,910
S006	大江戸温泉物語 あわら	福井県	95	1,901
S008	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県	40	1,299
S009	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県	41	819
S011	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県	98	1,040
S012	鬼怒川観光ホテル	栃木県	172	3,870
S013	大江戸温泉物語 東山ランドホテル	福島県	123	1,230
余暇活用型施設 合計 / 平均			1,106	31,085
	物件名称	所在地	戸数	取得価格 (百万円)
A001	エルブレイス宮崎台	神奈川県	85	1,053
A002	JMRレジデンス新大阪	大阪府	70	1,255
A003	K.緑地	大阪府	88	990
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県	97	1,600
アコモデーション施設 合計 / 平均			340	4,898
ポートフォリオ 合計 / 平均			-	35,983

アコモデーション施設
(4,898百万円)



ポートフォリオ合計
(35,983百万円)

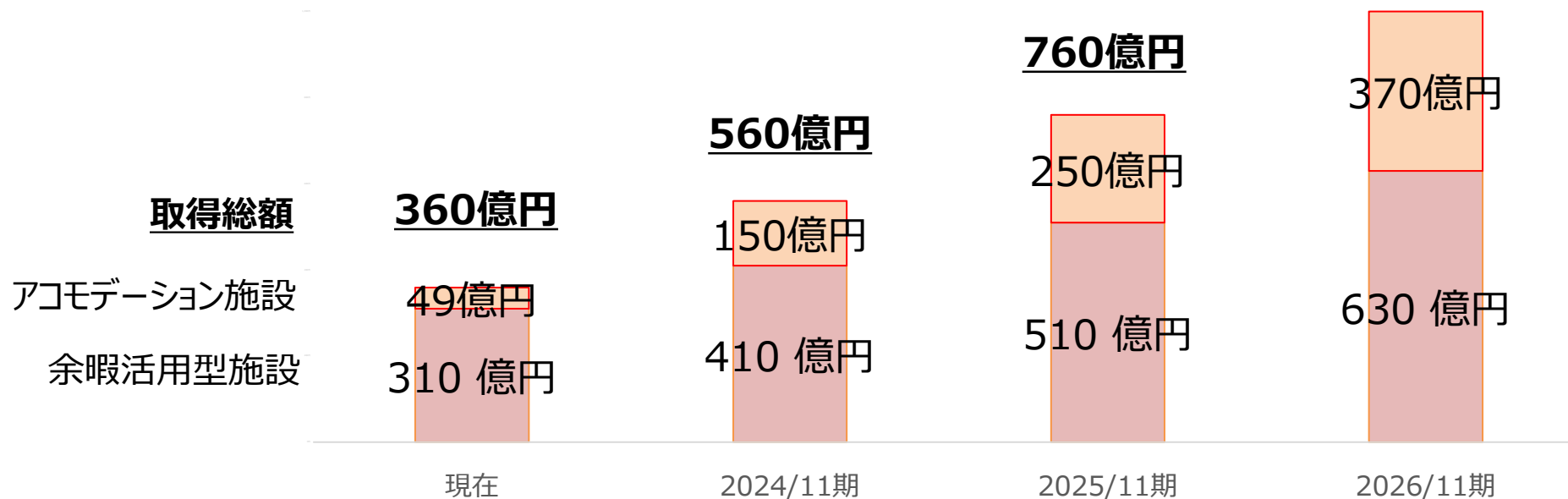


今後の外部成長について

資産運用会社独自のネットワークに加え、アパグループの保有・関与する物件の供給・優先交渉権の付与、第三者物件の売却情報の提供、ウェアハウジング機能などの支援を活用し、まず取得総額500億円を当面の目標として継続的な資産規模拡大を図る

外部成長イメージ

(注) 将来の物件取得について決定している事項はありません。



5.第15期決算ハイライトと分配金の見通し

第15期（2023年11月期）決算ハイライト

賃料収入の回復により賃貸事業損益は前期比プラス、不動産売却益の剥落により当期純利益は前期比マイナスとなったが、一口当たり分配金は1,464円と前期比+20円で着地

(千円)

項目	2023/05期		2023/11期		前期比	2023/11期 (2023/9/25予想)	予想比
営業収益	構成割合	1,221,530	構成割合	1,202,665	-18,864	1,197,796	+4,869
賃貸事業収入	99.0%	900,964	99.5%	1,196,325	+295,360	1,195,970	+354
その他賃貸事業収入	1.0%	9,109	0.5%	6,340	-2,769	1,825	+4,514
賃貸事業損益		381,352		670,920	+289,568	664,059	+6,861
不動産等売却益		311,456		-	-311,456	0	+0
営業利益		523,856		516,465	-7,391	509,216	+7,248
経常利益		349,858		342,442	-7,415	334,666	+7,776
当期純利益		349,041		341,530	-7,510	333,666	+7,864
利益超過分配金総額		-9,178		3,059	+12,238	3,059	+0
分配金総額		339,841		344,548	+4,706	336,781	+7,766
発行済投資口数（口）		235,347		235,347	+0	235,347	+0
1口当たり分配金（円）		1,444		1,464	+20	1,431	+33
（うち1口当たり利益超過分配金）		-39		13	+52	13	+0
1口当たりFFO（円）		1,927		3,229	+1,302	3,202	+27
NOI		797,371		1,089,398	292,027	1,084,122	5,276
減価償却費		416,019		418,477	2,458	420,063	-1,585
資本的支出		138,820		144,657	5,837	156,000	-11,342

主な変動要因（予想比）	(千円)
保険金収入	+4,270
減価償却費減少他	+2,590
賃貸事業損益	+6,861
販管費の減少（IR関連等）	+386
営業利益	+7,248
営業外費用減少（支払利息等）	+527
経常利益	+7,776

主な変動要因（前期比）	(千円)
固定賃料増額（賃料減額解消）	+232,799
変動賃料増額	+15,151
アコモ施設増加(2ヶ月寄与)	+38,052
固都税減少他（23/5期きのさき売却分）	+3,564
賃貸事業損益	+289,568
販管費の減少（前期投資主総会開催・控除対象外消費税等）	+14,495
不動産等売却益（23/5期きのさき(共有持70%)）	-311,456
営業利益	-7,391
営業外収益の増加（除斥期間未払配当等）	+1,014
営業外費用の増加（アレンジメントフィー等）	-1,038
経常利益	-7,415

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	35,426
有利子負債額	12,888
負債総額	14,459
純資産額	20,967
LTV（帳簿価額ベース）	36.4%
1口当たりNAV	112,187円

分配金の見通し

引き続き第16期(2024年5月)・第17期(2024年11月期)ともに一口当たり分配金の成長を見込む

2023年11月期 実績	2024年5月期 予想	2024年11月期 予想
1口当たり分配金		
2023/9/25予想 : 1,431円	2023/9/25予想 : 1,502円	
実績 : 1,464円	予想 : 1,490円	予想 : 1,672円
予想比 : +2.3% (+33円)	前期比 : +1.8% (+26円) 予想比 : -0.7% (-12円)	前期予想比 : +12.2% (+182円)
分配金増減要因		
<u>(2023年9月予想比)</u>	<u>(2023年9月予想比)</u>	<u>(前期予想比)</u>
保険金収入 (レオマリゾート等) +18円	変動賃料減少 -17円	変動賃料増加 +23円
減価償却費減少等 +11円	減価償却費減少等 +15円	減価償却費増加 -22円
	販管費増加 -13円	固都税の増加等 -12円
		販管費減少(総会不開催) +25円
		借換費用不発生 +166円

(注) 時価総額は、2023年12月7日終値期末投資口価格61,900円と期末投資口数235,347口を基に算出しています。

6.Appendix

物件紹介

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
敷地面積	669,420㎡(注)
延床面積	63,896㎡

■ エリア特性

- 本施設が位置する丸亀市は、周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋等観光スポットが数多くあり、当該施設と併せて周遊観光やレジャーを楽しむこともできる「西讃エリア」に属しています。



(注) 当該土地の一部(面積:211,089.59㎡)を第三者(国内の法人)から賃借しています。

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



所在地	三重県志摩市
敷地面積	9,637㎡
延床面積	9,782㎡

■ エリア特性

- 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です。
- 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ます。



S-3 伊東ホテルニュー岡部



所在地	静岡県伊東市
敷地面積	2,945㎡
延床面積	10,211㎡

■ エリア特性

- 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です。
- 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つとされています。



物件紹介

S-4 大江戸温泉物語 あたみ



所在地	静岡県熱海市
敷地面積 (鉱泉地持分含)	2,066㎡
延床面積	8,469㎡

エリア特性

- 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されています。近年は首都圏からの「安・近・短」の温泉地、リゾートとして再び脚光を浴びています。
- 本施設が位置する「熱海温泉」は、日本有数の温泉観光地の1つとして数えられています。



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
敷地面積	2,911㎡
延床面積	6,125㎡

エリア特性

- 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です。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です。
- 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となっています。



S-6 大江戸温泉物語 あわら



所在地	福井県あわら市
敷地面積	13,263㎡(注)
延床面積	14,132㎡

エリア特性

- あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、全国的に有名な観光地である東尋坊や永平寺、越前ガ二で有名な三国漁港等が近く、芦原温泉を中心として観光業が盛んです。
- 本施設が位置する「芦原温泉」は、隣の加賀市に立地する、山代温泉、山中温泉、片山津温泉等の加賀温泉郷と併せて、関西の奥座敷といわれています。



(注) 本投資法人は、当該土地の一部(5,641.90㎡)を第三者(複数名の個人)から賃借しています。

物件紹介

S-8 大江戸温泉物語 伊香保



所在地	群馬県渋川市
敷地面積	6,805㎡
延床面積	5,177㎡

■ エリア特性

- 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を主要産業としています。
- 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、濁り湯で有名な「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」が採取されています。



S-9 大江戸温泉物語 君津の森



所在地	千葉県君津市
敷地面積	57,069㎡
延床面積	8,660㎡

■ エリア特性

- 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は大幅に向上し、観光客の流入が期待されています。
- 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です。



S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣



所在地	宮城県大崎市
敷地面積	11,829㎡(注)
延床面積	10,843㎡

■ エリア特性

- 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です。
- 毎年紅葉シーズンには「鳴子温泉」駅から鳴子峠を経由して「中山平温泉」駅までの区間を臨時バス「紅葉号」が運行されています。



(注) 本投資法人は、当該土地の一部(面積:498.62㎡)を第三者(国)から賃借しています。

物件紹介

S-12 鬼怒川観光ホテル



所在地	栃木県日光市
敷地面積	6,719㎡
延床面積	22,402㎡

エリア特性

- 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です。
- 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です。



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
敷地面積	12,451㎡(注)
延床面積	16,665㎡(注)

エリア特性

- 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です。
- 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ます。



(注) 賃借部分を含んだ面積を記載しています。

物件紹介

A001 エルプレイス宮崎台

所在地	神奈川県川崎市宮前区宮崎
最寄り駅	東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩約8分
構造・階数	RC造陸屋根5階建
建築時期	1992年1月27日
賃貸可能面積	1,993.01㎡
賃貸可能戸数	85



A002 JMRLレジデンス 新大阪

所在地	大阪府大阪市東淀川区西淡路
最寄り駅	JR京都線「東淀川」駅から徒歩約4分
構造・階数	SRC造陸屋根10階建
建築時期	1994年4月28日
賃貸可能面積	2,911.95㎡
賃貸可能戸数	70



A003 K.緑地

所在地	大阪府吹田市千里山竹園
最寄り駅	北大阪急行電鉄「緑地公園」駅から徒歩約11分
構造・階数	RC造陸屋根5階建
建築時期	1998年3月18日
賃貸可能面積	2,153.58㎡
賃貸可能戸数	88



A004 フィール白山公園・新潟白山公園ビル

所在地	新潟県新潟市中央区
最寄り駅	JR「新潟」駅からバスで約20分
構造・階数	SRC造陸屋根10階建
建築時期	2004年10月26日
賃貸可能面積	4,446.05㎡
賃貸可能戸数	97



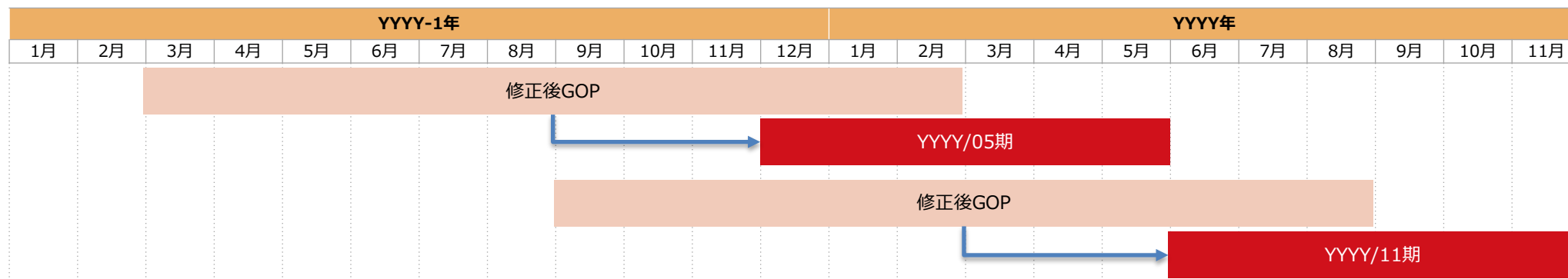
大江戸温泉グループとの賃貸契約条件

大江戸温泉物語グループとの賃貸契約条件



- 第一賃料 = 固定賃料部分（各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額） + 変動賃料部分（変動賃料部分 = 各施設に関する修正後GOP × 各賃貸借契約に定められた変動賃料率）
- 第二賃料 = 本投資法人が負担すべき公租公課 + 損害保険料 + その他費用

<変動賃料の計算期間>



(注1) 「契約期間」及び「途中解約不可期間」は、各施設に係る各賃貸借契約の契約締結時における契約期間及び途中解約不可期間を記載しており、各施設に係る各賃貸借契約の契約期間及び途中解約不可期間の残存期間ではありません。

本投資法人の保有資産11物件のうち6物件の途中解約不可期間は既に経過しており、4物件の途中解約不可期間は2023年8月末日までです。

(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。

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

第15期（2023年11月期）鑑定評価

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額			含み損益	直接還元法			DCF法					
				価格時点 23/05	価格時点 23/11	増減		還元利回り			割引率			最終還元利回り		
								価格時点 23/05	価格時点 23/11	前回比	価格時点 23/05	価格時点 23/11	前回比	価格時点 23/05	価格時点 23/11	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697	9,250	8,700	8,700	-	△550	6.0%	6.0%	-	5.8%	5.8%	-	6.2%	6.2%	-
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,082	3,800	3,820	+20	+737	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	2,460	2,810	2,820	+10	+359	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.3%	5.3%	-
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	3,000	2,680	3,460	3,470	+10	+789	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.2%	5.2%	-
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,676	2,010	2,020	-	+343	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,799	2,020	2,020	-	+220	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,206	1,350	1,360	+10	+153	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	815	829	829	-	+13	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	936	1,190	1,190	-	+253	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	3,345	6,050	6,050	-	+2,704	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	1,087	1,410	1,410	-	+322	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-
余暇活用型施設 合計		31,085	34,331	33,629	33,689	+60	+5,349	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A001	エルブレイス宮崎台	1,053	1,079	-	1,120	-	+40	-	3.9%	-	3.5%	3.5%	-	-	4.1%	-
A002	JMRレジデンス新大阪	1,255	1,289	-	1,360	-	+70	-	3.7%	-	3.6%	3.5%	-	-	3.9%	-
A003	K.緑地	990	1,015	-	1,040	-	+24	-	3.7%	-	3.6%	3.5%	-	-	3.9%	-
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600	1,658	-	1,610	-	△48	-	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	-	4.8%	-
アコモデーション施設 合計		4,898	5,041	-	5,130	-	+86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計		35,983	33,383		38,819		+5,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-

第16期（2024年5月期）予想

(千円)

項目	2023/11期 (実績)	2024/05期 (予想)	前期比	2024/05期 (2023/9/25予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,202,665	構成割合 1,293,590	+90,924	1,294,703	-1,113
賃貸事業収入	99.5% 1,196,325	99.7% 1,289,351	+93,026	1,290,440	-1,089
その他賃貸事業収入	0.5% 6,340	0.3% 4,239	-2,101	4,262	-23
賃貸事業損益	670,920	730,061	+59,140	730,465	-404
不動産等売却益	0	0	+0	0	+0
営業利益	516,465	560,035	+43,569	563,530	-3,495
経常利益	342,442	348,711	+6,268	351,608	-2,897
当期純利益	341,530	347,711	+6,180	350,608	-2,897
利益超過分配金総額	3,059	3,059	+0	3,059	+0
分配金総額	344,548	350,667	+6,119	353,491	-2,824
発行済投資口数(口)	235,347	235,347	+235,347	235,347	+0
1口当たり分配金(円)	1,464	1,490	+26	1,502	-12
(うち1口当たり利益超過分配金)	13	13	+0	13	+0
1口当たりFFO(円)	3,229	3,298	+69	3,320	-22
NOI	1,089,398	1,158,748	69,349	1,161,401	-2,653
減価償却費	418,477	428,686	10,208	430,936	-2,249
資本的支出	144,657	165,940	21,282	156,000	9,940

主な変動要因(予想比)

	(千円)
変動賃料減少(君津他)	-4,070
減価償却費減少他	+3,665
賃貸事業損益	-404
販管費(BELS認証他)増加	-3,091
営業利益	-3,495
支払利息減少他	+597
経常利益	-2,897

主な変動要因(前期比)

	(千円)
固定賃料減少(伊勢志摩・観光リニューアル)	-38,609
変動賃料増加	+35,949
アコモ施設増加(6ヶ月寄与)	+66,271
減価償却費他増加	-4,471
賃貸事業損益	+59,140
販管費増加(運用報酬I・投資主総会開催他)	-15,570
営業利益	+43,569
除斥期間未払配当金他	-1,308
新規借入コストの増加他	-35,992
経常利益	+6,268

主な財務指標等

	(百万円)
総資産額	35,303
有利子負債額	12,731
負債総額	14,329
純資産額	20,973
LTV(帳簿価額ベース)	36.0%

第17期（2024年11月期）予想

(千円)

項目	2024/05期 (予想)	2024/11期 (予想)	前期比
営業収益	構成割合 1,293,590	構成割合 1,300,274	+6,684
賃貸事業収入	99.7% 1,289,351	99.7% 1,296,027	+6,676
その他賃貸事業収入	0.3% 4,239	0.3% 4,246	+7
賃貸事業損益	730,061	727,401	-2,659
不動産等売却益	0	0	+0
営業利益	560,035	563,493	+3,457
経常利益	348,711	391,273	+42,561
当期純利益	347,711	390,273	+42,561
利益超過分配金総額	3,059	3,059	+0
分配金総額	350,667	393,500	+42,833
発行済投資口数 (口)	235,347	235,347	+0
1口当たり分配金 (円)	1,490	1,672	+182
(うち1口当たり利益超過分配金)	13	13	+0
1口当たりFFO (円)	3,298	3,502	+204
NOI	1,158,748	1,161,398	2,650
減価償却費	428,686	433,997	5,310
資本的支出	165,940	164,889	-1,050

主な変動要因 (前期比)

(千円)

変動賃料増加 (君津他)	+5,638
減価償却費増加	-5,310
固都税増加他 (新規取得物件フル寄与等)	-2,987

賃貸事業損益

-2,659

販管費減少 (総会開催等)	+6,117
---------------	--------

営業利益

+3,457

金融コスト減少 (借換なし)	+39,104
----------------	---------

経常利益

+42,561

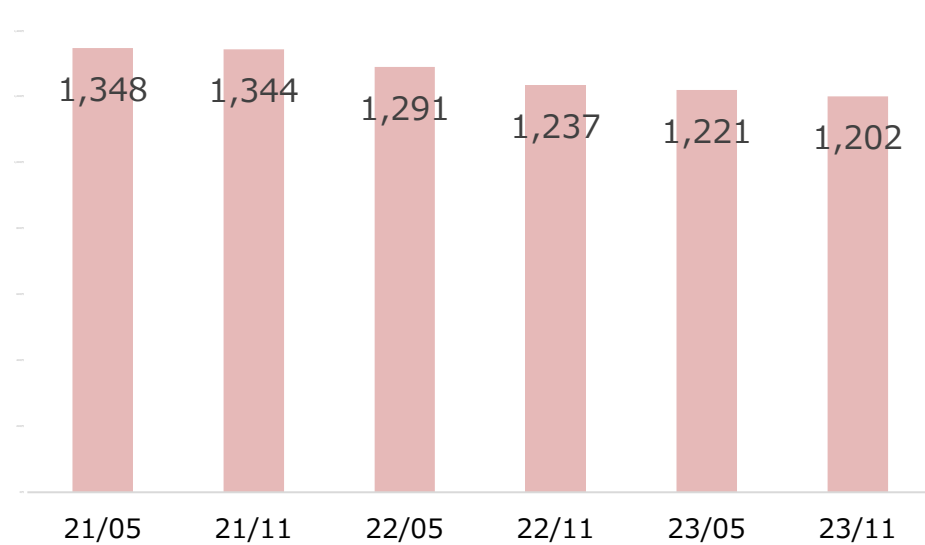
主な財務指標等

(百万円)

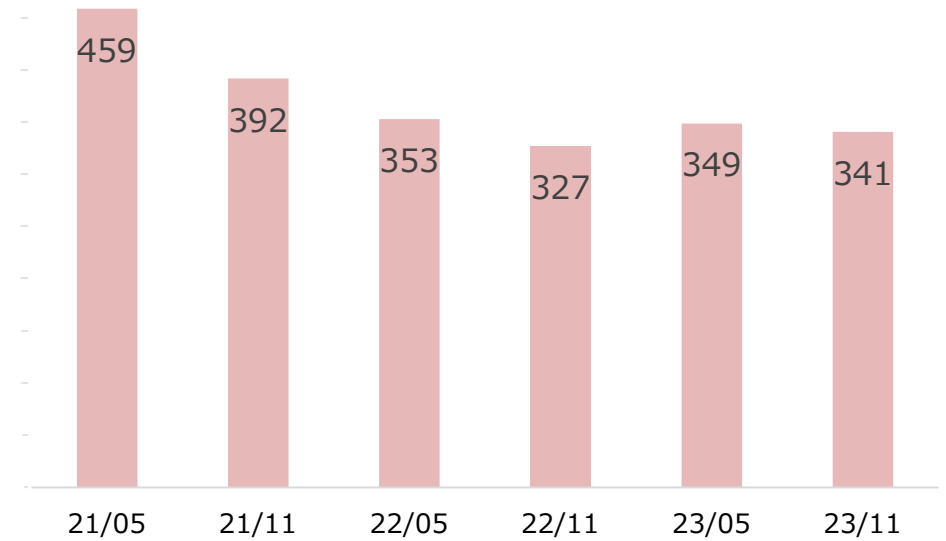
総資産額	35,237
有利子負債額	12,584
負債総額	14,215
純資産額	21,021
LTV (帳簿価額ベース)	35.7%

業績ハイライト

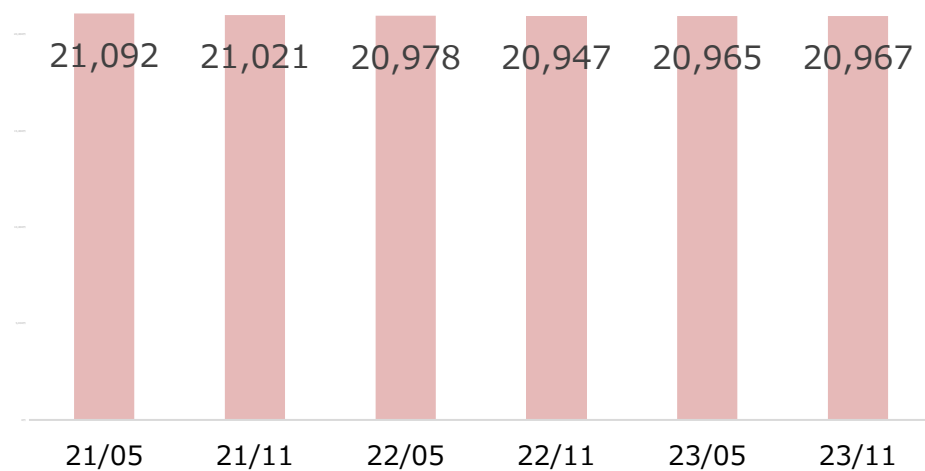
● 営業収益 (百万円)



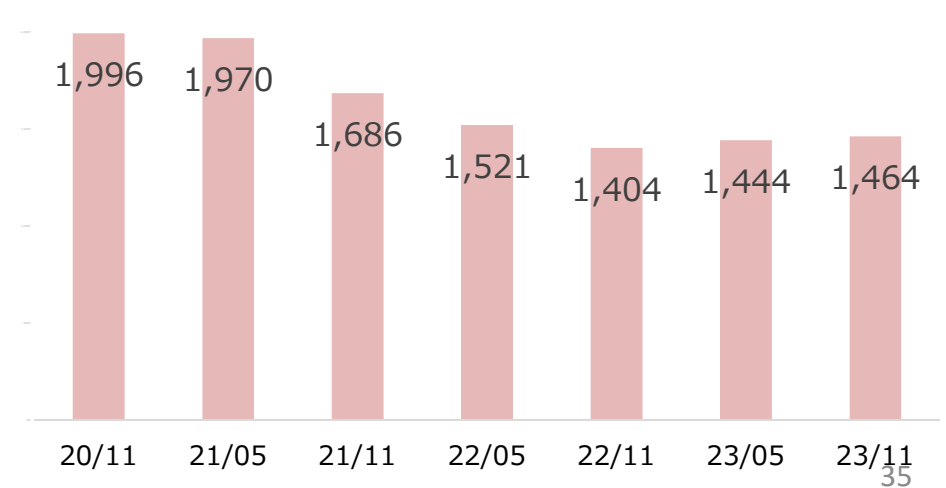
● 当期純利益 (百万円)



● 純資産額 (百万円)



● 1口あたり分配金



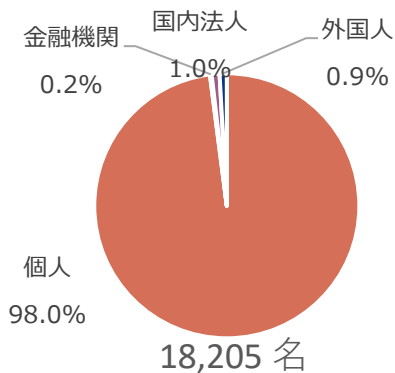
財務指標

財務指標等	2023/05期	2023/11期	計算式等
経常利益	349百万円	342百万円	
当期純利益	349百万円	341百万円	
減価償却費	416百万円	418百万円	
資本的支出	138百万円	144百万円	
総資産額	32,126百万円	35,426百万円	
純資産額	20,965百万円	20,967百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,085円	89,092円	
期末投資口価格	65,100円	62,400円	
発行済投資口数	235,347口	235,347口	
分配金総額	339百万円	344百万円	
1口当たり分配金	1,444円	1,464円	
分配金利回り	4.4%	4.7%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	453百万円	760百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	1,927円	3,229円	
FFO倍率	16.9倍	9.7倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	21.8倍	21.6倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり当期純利益 (年換算)
PBR (株価純資産倍率)	0.5倍	0.7倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
ROA (総資産経常利益率)	1.1%	1.0%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	2.1%	2.0%	
ROE (自己資本利益率)	1.7%	1.6%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	3.4%	3.2%	
NAV	25,984百万円	26,402百万円	総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額 - 負債総額
1口当たりNAV	110,411円	112,187円	
NAV倍率	0.6倍	0.6倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	9,634百万円	12,888百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	30.0%	36.4%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	25.9%	31.5%	有利子負債額 ÷ (総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額)
運用日数	182日	183日	

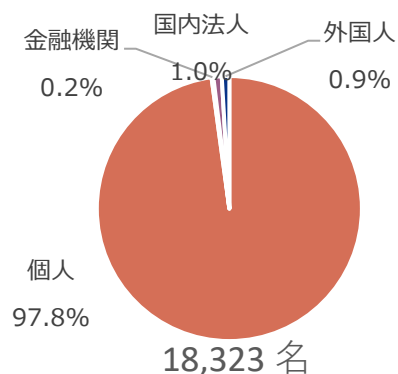
投資主情報

投資主数比率

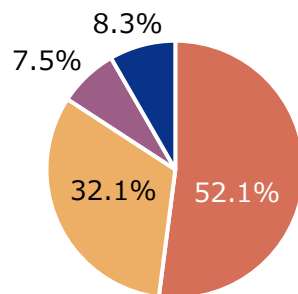
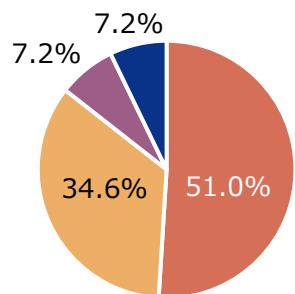
<2023/05期>



<2023/11期>



投資口数比率



■ 個人 ■ 金融機関 ■ 国内法人 ■ 外国人

大口投資主

順位	氏名又は名称	所有投資口数	所有比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	24,370	10.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,626	8.7%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,494	4.4%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246	3.9%
5	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,723	1.1%
6	米沢信用金庫	2,500	1.0%
7	富士伊豆農業協同組合	2,230	0.9%
8	個人	2,215	0.9%
9	MSIP CLIENT SECURITIES	2,059	0.8%
10	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
合計 (発行済投資口総数 235,347口)		78,463	33.3%

ディスクレームー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。日本ホテル&レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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

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

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。