



資産運用会社

アパ投資顧問株式会社

運用状況報告会資料

日本ホテル&レジデンシャル投資法人

2026年2月26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. 決算実績・業績予想
4. 外部成長
5. 内部成長
6. 財務状況
7. アパグループについて
8. 最後に：今後の施策について
9. 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。

※本資料において記載する物件名称は、2026年2月26日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

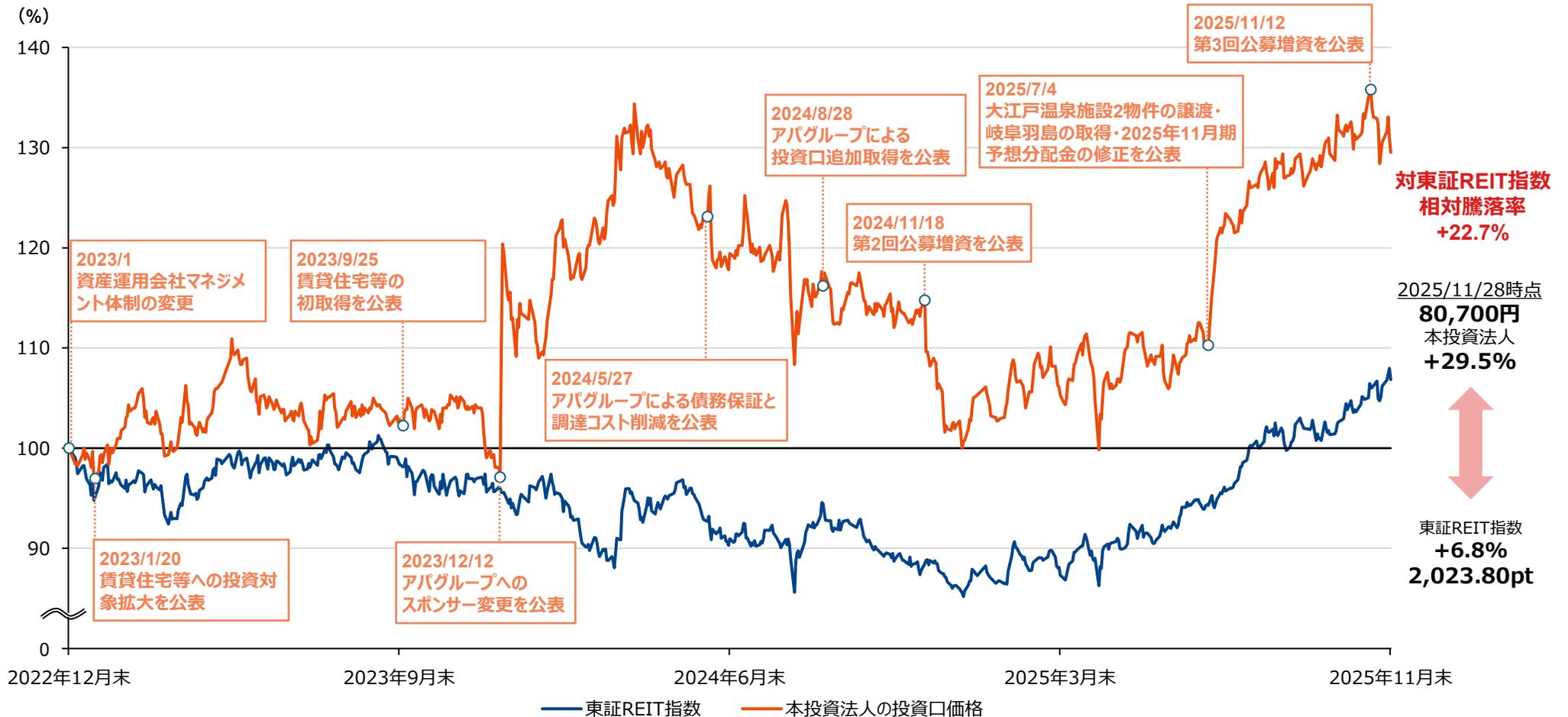
スポンサー交代以降の振り返り

決算期	実施施策の概要	保有 物件数 (物件)	取得 総額 (億円)	1口当たり 分配金 (円)
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 : 賃貸住宅等を投資対象に追加	11	310	1,444
2023年11月期	9月 : 賃貸住宅等4物件を取得	15	359	1,464
2024年5月期	12月 : アパグループが本投資法人のスポンサーとなる 2月 : 現商号に変更 5月 : アパグループによる債務保証、新規借入の調達条件が改善、担保権の解除、調達先金融機関は8行に拡大	15	359	1,575
2024年11月期	11月 : 第2回公募増資を公表	15	359	1,837
2025年5月期	12月 : アパホテル〈浅草橋駅前〉ほか、合計8物件を取得 : 調達先金融機関は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	490	2,013
2025年11月期	8月 : 大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣を売却 9月 : アパホテル〈岐阜羽島駅前〉、レジデンス幕張アリーナシティを取得 11月 : 第3回公募増資を公表	23	492	2,478
2026年5月期	12月 : アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉ほか、合計8物件を取得 : 新規借入の調達条件が改善、調達先金融機関は18行に拡大	31	689	2,039 (予想)

投資口価格の推移

◆ 2025年11月期末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 +22.7%

※計算対象期間：2023年1月4日～2025年11月28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11月期 ハイライト	今後の施策												
分配金	<table border="1" data-bbox="288 374 1196 526"> <tr> <td data-bbox="288 374 644 453">2025年11月期 実績</td> <td data-bbox="644 374 869 453">2,478 円</td> <td data-bbox="869 374 1196 446">(前期比+465円/+23.1%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="869 446 1196 526">(予想比+23円/+0.9%)</td> </tr> </table> <p data-bbox="288 541 1196 619">※不動産等売却益の寄与分（485円）を除いた一口当たり分配金は1,993円</p> <p data-bbox="288 665 731 703">＜主要な前期比差異要因＞</p> <ul data-bbox="327 710 1196 861" style="list-style-type: none"> + 不動産等売却益（大江戸2物件） + 既存ホテル等からの変動賃料の増加 + 前期の一時的費用の剥落（新投資口発行費等） △ 前期取得物件の固都税効果がなくなること等による費用の増加 	2025年11月期 実績	2,478 円	(前期比+465円/+23.1%)			(予想比+23円/+0.9%)	<table border="1" data-bbox="1233 374 2129 526"> <tr> <td data-bbox="1233 374 1594 446">2026年5月期 予想</td> <td data-bbox="1594 374 1790 446">2,039円</td> <td data-bbox="1790 374 2129 446">(前期比△439円/△17.7%) (予想比 +31円/+1.5%)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1233 446 1594 526">2026年11月期 予想</td> <td data-bbox="1594 446 1790 526">2,033円</td> <td data-bbox="1790 446 2129 526">(前期比 △6円/△0.3%) (予想比 +6円/+0.3%)</td> </tr> </table> <p data-bbox="1233 544 1932 582">＜2026年5月期 主要な前期比差異要因＞</p> <ul data-bbox="1266 589 2063 740" style="list-style-type: none"> + 物件数の増加・変動賃料の増加による営業収益の増加 △ 不動産等売却益の剥落 △ 物件数の増加・投資主総会開催等による費用の増加 △ 借入金の増加・基準金利上昇等による支払利息等の増加 <p data-bbox="1233 778 1954 816">＜2026年11月期 主要な前期比差異要因＞</p> <ul data-bbox="1266 824 2118 975" style="list-style-type: none"> + 変動賃料の増加（主に大江戸温泉物語Premiumあたり） + 前期の一時的費用の剥落（新投資口発行費・投資主総会関連費用等） △ 前期取得物件の固都税効果がなくなること等による費用の増加 	2026年5月期 予想	2,039円	(前期比△439円/△17.7%) (予想比 +31円/+1.5%)	2026年11月期 予想	2,033円	(前期比 △6円/△0.3%) (予想比 +6円/+0.3%)
2025年11月期 実績	2,478 円	(前期比+465円/+23.1%)												
		(予想比+23円/+0.9%)												
2026年5月期 予想	2,039円	(前期比△439円/△17.7%) (予想比 +31円/+1.5%)												
2026年11月期 予想	2,033円	(前期比 △6円/△0.3%) (予想比 +6円/+0.3%)												
外部成長	<ul data-bbox="294 1005 1190 1368" style="list-style-type: none"> ◆ 資産入れ替えにより利回り向上とキャピタルゲインを計上 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大江戸2物件の売却と、新規取得2物件の資産入れ替えにより、償却後NOI利回りの向上に加えて、不動産等売却益151百万円を計上 ◆ 第3回公募増資を公表 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2025年12月（2026年5月期）に公募増資を実施 ・ 取得総額689億円に拡大 	<ul data-bbox="1233 1005 2129 1217" style="list-style-type: none"> ◆ 中期目標：資産規模2,000億円 ◆ 資産運用会社のネットワークと、アパグループによるスポンサーサポートの下、年間200億円程度の物件取得を目指す 												

	2025年11月期 ハイライト	今後の施策												
内部成長 (ホテル等)	<p>◆ 変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2025年11月期 実績</td> <td>105 百万円</td> <td>(前期比+5.8%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(予想比+0.1%)</td> </tr> </table> <p>＜主要な前期比差異要因＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸（レオマ、バリューアップ工事済物件）からの変動賃料増加 通期稼働した既存アパホテルからの変動賃料増加 	2025年11月期 実績	105 百万円	(前期比+5.8%)			(予想比+0.1%)	<p>◆ 変動賃料</p> <table border="1"> <tr> <td>2026年5月期 予想</td> <td>146 百万円</td> <td>(前期比+38.8%)</td> </tr> <tr> <td>2026年11月期 予想</td> <td>181 百万円</td> <td>(前期比+24.3%)</td> </tr> </table> <p>＜2026年5月期 主要な前期比差異要因＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存物件からの変動賃料増加、大江戸温泉物語土肥マリンホテル及び新規物件からの変動賃料の新規発生 <p>＜2026年11月期 主要な前期比差異要因＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 主に大江戸温泉物語Premiumあたみからの変動賃料増加 	2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)	2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)
2025年11月期 実績	105 百万円	(前期比+5.8%)												
		(予想比+0.1%)												
2026年5月期 予想	146 百万円	(前期比+38.8%)												
2026年11月期 予想	181 百万円	(前期比+24.3%)												
内部成長 (賃貸住宅等)	<p>◆ 稼働率は 96.3% と安定的に推移</p> <p>◆ 賃料改定：新規契約時は81.4%、契約更新時は49.1%のテナントとの間で賃料増額改定（件数ベース）</p>	<p>◆ 新規物件取得と市場賃料上昇により賃料ギャップ^①拡大（2025年5月期末 6.8% → 2026年2月26日時点 8.2%）</p> <p>◆ 一部の物件でPM変更を行い、収益向上に向けた運用体制整備を実施</p> <p>◆ さらなる収益向上を目指す</p>												
財務	<p>◆ 借入金の調達条件が改善：2025年12月の新規借入においてスプレッドが従前比△0.20%改善</p> <p>◆ 現在のLTV（鑑定ベース）： 42.0 %（参考値）</p>	<p>◆ 左記借入条件改善前に借入れた、今後返済期限が到来する既存借入金（合計210億円）について、借換えによる支払利息等の圧縮を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> ただし2026年5月期、2026年11月期に予定している借換えについては現在の業績予想に織り込み済み <p>◆ LTV45%程度（鑑定ベース）を上限とする運用を想定</p>												

3. 決算実績・業績予想

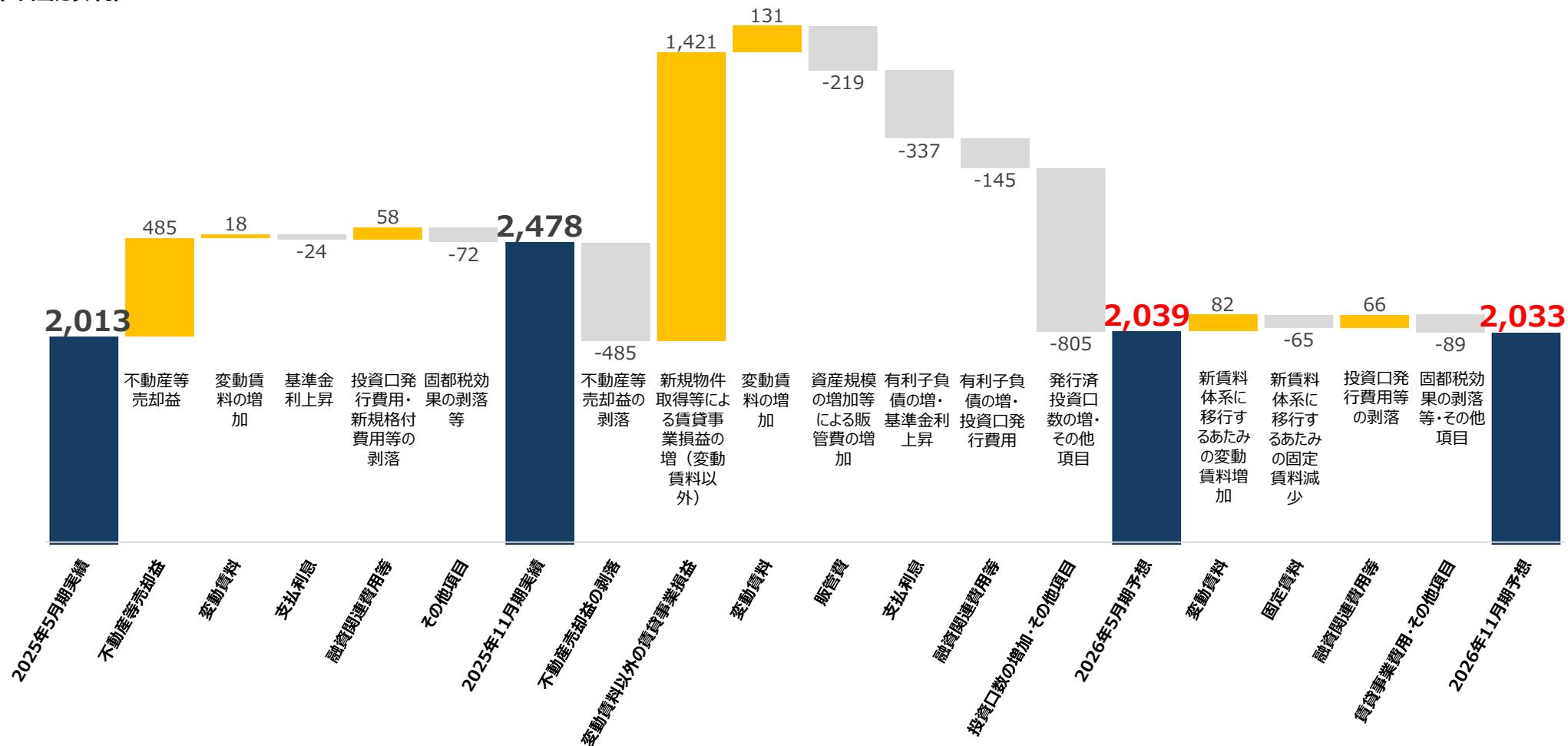
分配金の実績と見通し (1) 主要な前期比差異要因

2025年11月期 実績分配金
2,478円 (前期比+465円/+23.1%)

2026年5月期 予想分配金
2,039円 (前期比 △439円/△17.7%)

2026年11月期 予想分配金
2,033円 (前期比 △6円/ △0.3%)

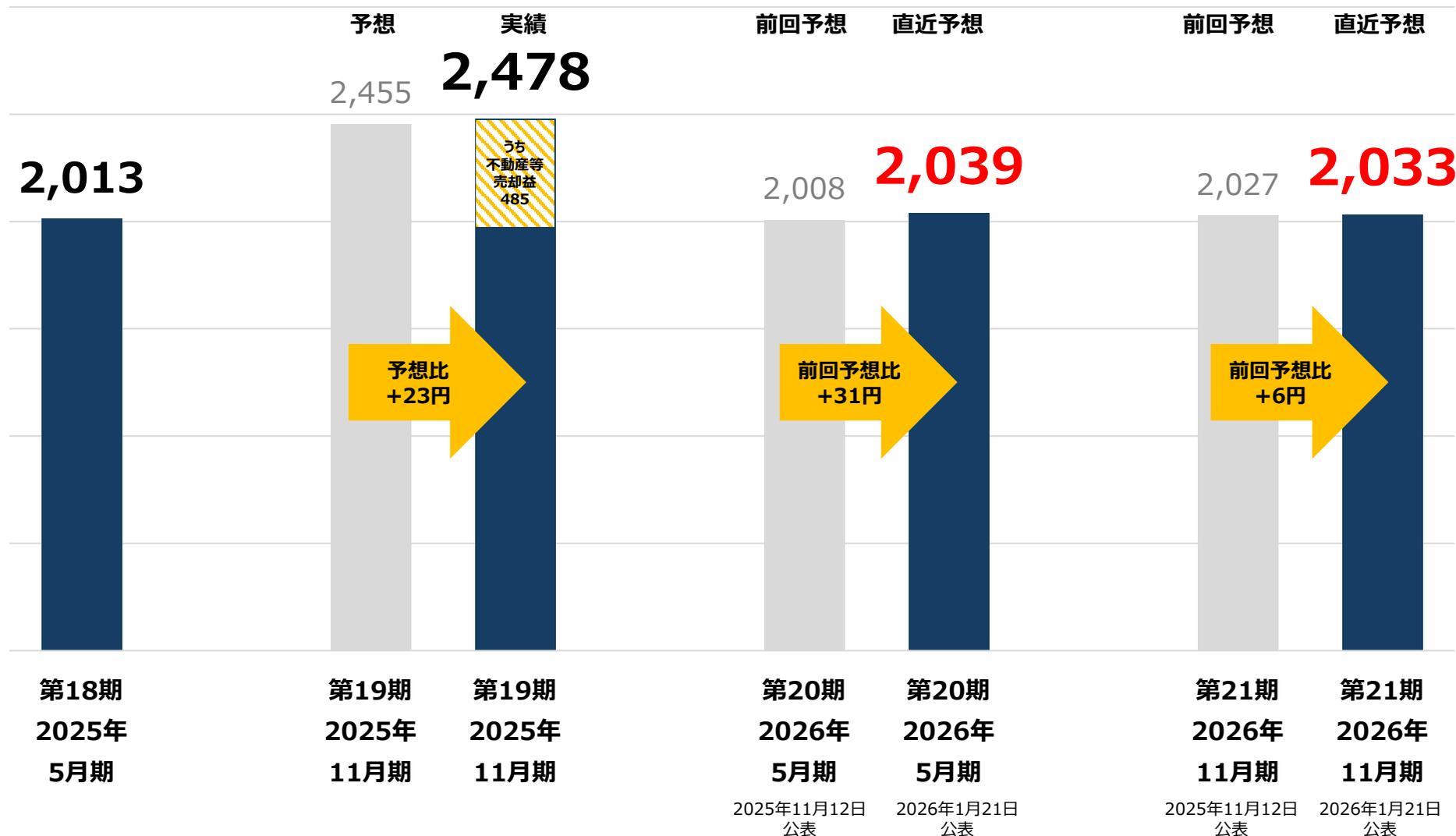
(1口当たり、円)



分配金の実績と見通し（2）直近予想と前回予想の差異

- ◆ 政策金利上昇の影響を受けるが、2026年5月期・2026年11月期の予想分配金は、主に保有資産の内部成長により、前回予想を上回る見通し

(1口当たり、円)



4. 外部成長

◆ 大江戸温泉施設2物件の売却と新規2物件の取得により、保有資産の償却後NOI利回りの向上と同時に売却益151百万円を計上

(単位：百万円)

売却 (2025年8月)



大江戸温泉物語
君津の森



大江戸温泉物語
幸雲閣

取得 (2025年9月)



アパホテル
〈岐阜羽島駅前〉



レジデンス幕張
アリーナシティ

売却物件

	君津	幸雲閣	合計
譲渡価格/取得価格 (百万円)	847	1,050	1,897
鑑定評価額 (百万円)	829	1,050	1,879
償却後NOI (百万円)	27	33	61
償却後NOI利回り	3.3%	3.2%	3.2%
不動産等売却益 (百万円)	29	121	151

取得物件

	岐阜羽島	幕張	合計
	920	1,100	2,020
	932	1,400	2,332
	47	52	99
	5.1%	4.8%	4.9%



※償却後NOI：売却物件については2024年11月期及び2025年5月期の実績合計額を、取得物件については、資産運用会社が査定した巡行時における想定償却後NOIを表示しています。

※償却後NOI利回り：売却物件は償却後NOIを譲渡価格で除した値、取得物件は償却後NOIを取得価格で除した値を表示しています。

※不動産等売却益：譲渡価格と売却時点の帳簿価格及び譲渡関連費用の差額を表示しています。

◆2025年12月に第3回公募増資を実施

1 8物件・197億円を取得、資産規模は689億円に拡大

2 大江戸温泉施設割合の低減と、ポートフォリオのリスク分散が進捗

- 大江戸温泉施設割合：2025年11月期末 59.3% → 第3回公募増実施後 42.4%（現在）

3 借入条件の改善：新規借入のスプレッドを従前比△0.20%で調達

第3回公募増資（2）資産規模の推移



第3回公募増資（3）2025年12月新規取得物件の概要



物件番号	物件名称	所在地	建築年月	賃貸可能面積 (m ²)	客室数/賃貸可能戸数 (室/戸)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	含み損益率 (%)	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
ホテル等 (ビジネス・シティホテル)										
H-4	アパホテル〈なんば北 心齋橋駅前〉	大阪府大阪市	2000/10	3,113.49	162	4,850,000	5,330,000	+9.9%	4.5%	4.2%
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	福岡県福岡市	2000/9	1,879.57	109	3,930,000	4,170,000	+6.1%	4.3%	4.0%
H-6	アパホテル〈松山城西〉	愛媛県松山市	1991/3	5,083.77	144	1,200,000	1,420,000	+18.3%	7.1%	6.1%
H-7	ホテルビスタ厚木	神奈川県厚木市	2007/8	3,862.43	165	2,222,000	2,460,000	+10.7%	4.8%	4.1%
小計				13,939.26	580	12,202,000	13,380,000	+9.7%	4.7%	4.3%
賃貸住宅等										
A-12	T's garden 東尾久	東京都荒川区	1994/3	3,543.59	52	2,100,000	2,340,000	+11.4%	4.3%	4.1%
A-13	ヘステリア千葉駅前	千葉県千葉市	1998/1	3,184.80	48	1,091,800	1,160,000	+6.2%	4.8%	4.4%
A-14	パークスクエア北松戸	千葉県松戸市	1997/9	2,165.53	54	824,000	874,000	+6.1%	4.8%	4.5%
A-15	ソルブラーサ堺	大阪府堺市	1998/3	12,288.64	169	3,522,600	3,700,000	+5.0%	4.4%	3.9%
小計				21,182.56	323	7,538,400	8,074,000	+7.1%	4.5%	4.1%
合計						19,740,400	21,454,000	+8.7%	4.6%	4.2%



アパホテル
〈なんば北 心齋橋駅前〉



アパホテル
〈博多駅前4丁目〉



アパホテル
〈松山城西〉



ホテルビスタ厚木



T's garden 東尾久



パークスクエア北松戸



ヘステリア千葉駅前



ソルブラーサ堺

※償却後鑑定NOI：取得時の鑑定評価書に記載されている直接還元法におけるNOI から資産運用会社が試算した減価償却費を控除した値を表示しています。

第3回公募増資（4） 2025年12月新規取得によるポートフォリオの変化

ポートフォリオの推移



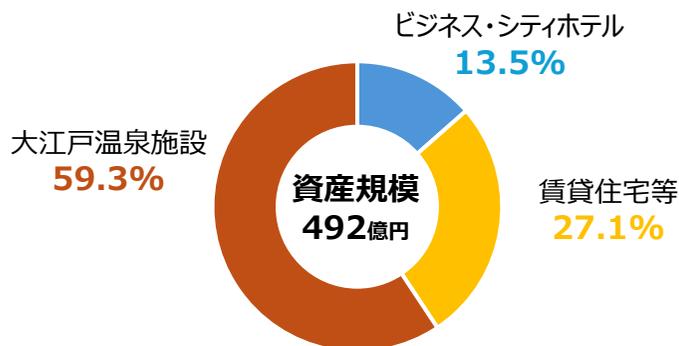
<2025年11月期末>	物件数	取得価格 (千円)	投資割合	鑑定評価額 (千円)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル	3	6,661,000	13.5%	7,602,000	4.6%	4.1%
賃貸住宅等	11	13,365,000	27.1%	14,639,000	4.8%	4.4%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	59.3%	31,690,000	7.1%	4.4%
合計	23	49,251,369	100.0%	53,931,000	6.2%	4.3%



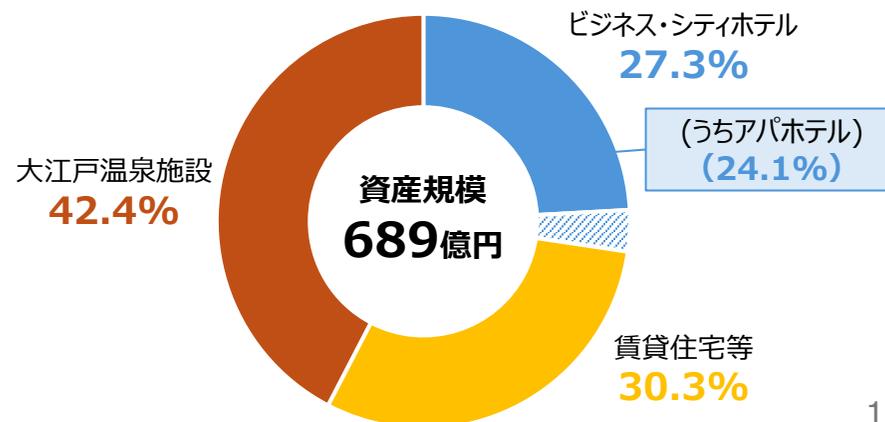
<現在>	物件数	取得価格 (千円)	投資割合	鑑定評価額 (千円)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル	7	18,863,000	27.3%	20,982,000	4.7%	4.2%
賃貸住宅等	15	20,903,400	30.3%	22,713,000	4.7%	4.3%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	42.4%	31,690,000	7.1%	4.4%
合計	31	68,991,769	100.0%	75,385,000	5.7%	4.3%

アセットタイプ別構成比率の変化 (取得価格ベース)

<2025年11月期末>

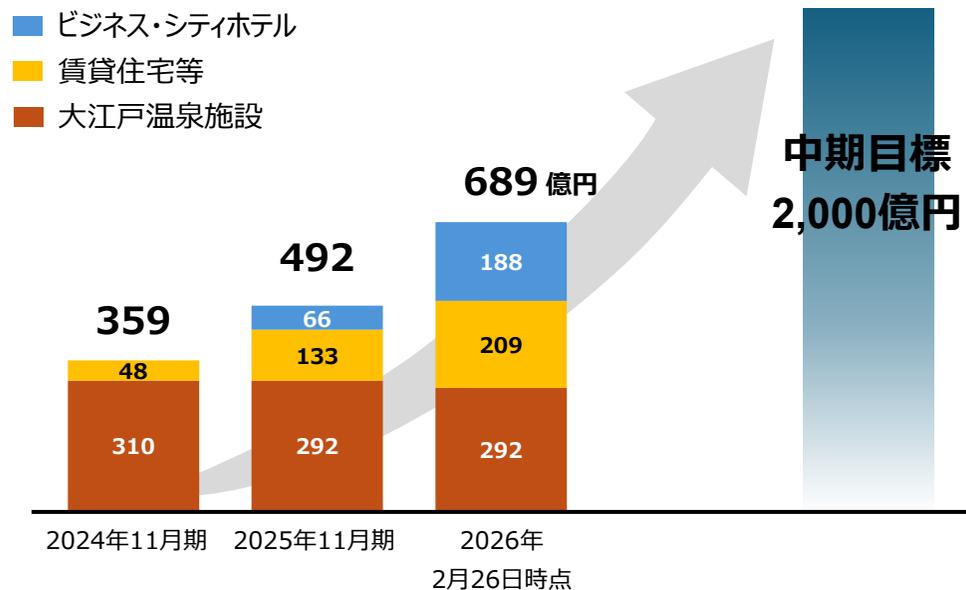


<現在>

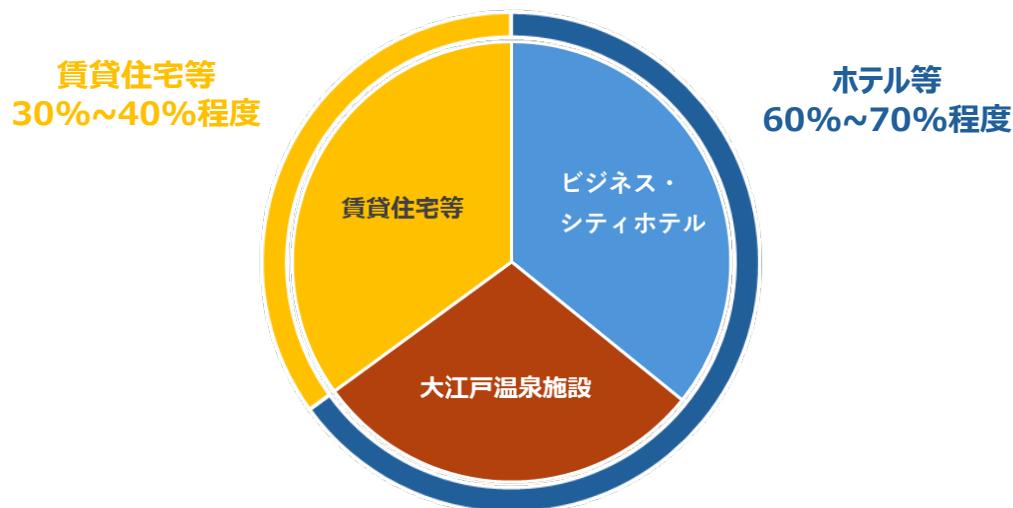


- ◆ 分配金の安定的な維持・成長並びに投資主価値の最大化のため、資産規模の拡大・資産の入替・大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ◆ 中期目標：資産規模 **2,000 億円**
- ◆ 年間 **200 億円**程度の物件取得を目指す

資産規模拡大イメージ



資産規模1,000億円時点におけるポートフォリオのイメージ



外部成長戦略の礎となる複数の物件取得ルート

アパグループからの物件供給

アパグループによるブリッジ
(ウェアハウジング) 機能の提供

資産運用会社独自のネットワーク
による物件ソーシング

5. 内部成長

2025年11月期

◆ 大江戸温泉施設

- RevPARは前年同期比（2024年11月期比）で+8.9%の31,836円に上昇

◆ ビジネス・シティホテル

- RevPARは、前年同期比（同上）で+14.3%の9,551円に上昇

今後の方針と施策

◆ 大江戸温泉施設

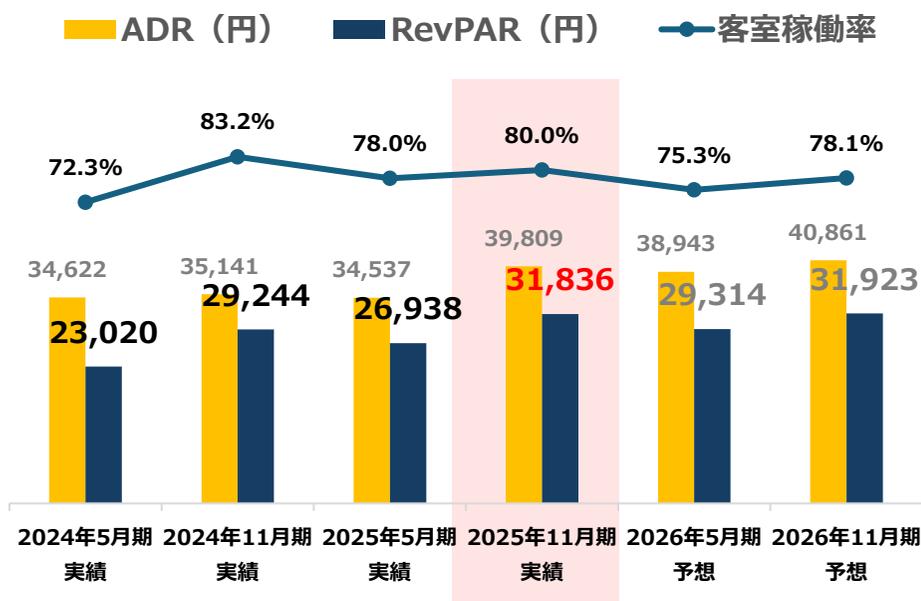
- 主にバリューアップ工事済物件の変動賃料増加を見込む

◆ ビジネス・シティホテル

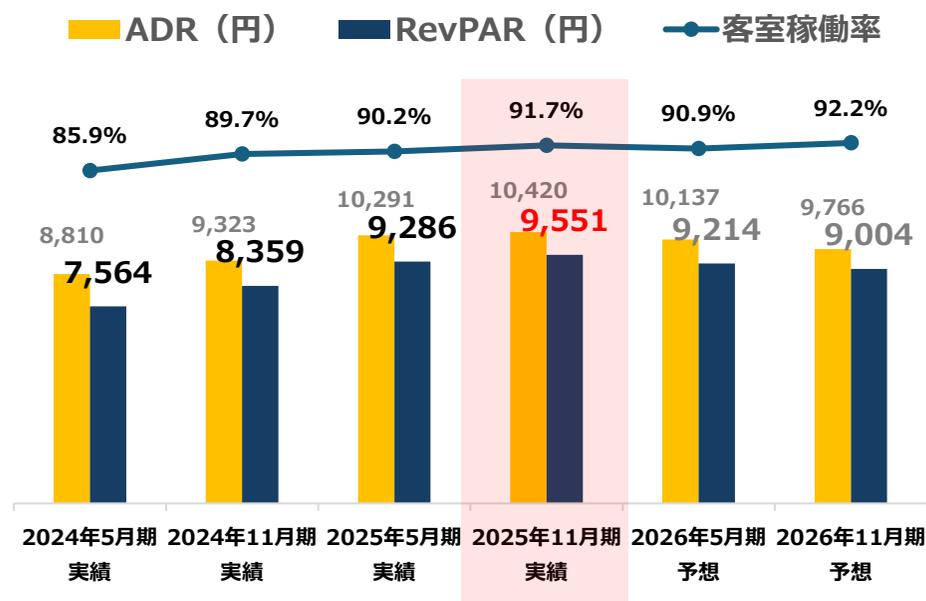
- 既存ホテルの変動賃料増加、新規取得ホテルの変動賃料発生を見込む

主要指標

大江戸温泉施設



ビジネス・シティホテル



※大江戸温泉施設は、各期末時点で保有する物件を集計対象としています。

※ビジネス・シティホテルは、2026年2月26日時点で保有するアパホテル6物件を集計対象としています（本投資法人による取得以前の期間についても表示しています。またテナントから開示の承諾が得られていないホテルビスタ厚木は含みません）。

※予想値は、テナントから入手した事業計画に基づいており、その実現を保障するものではありません。

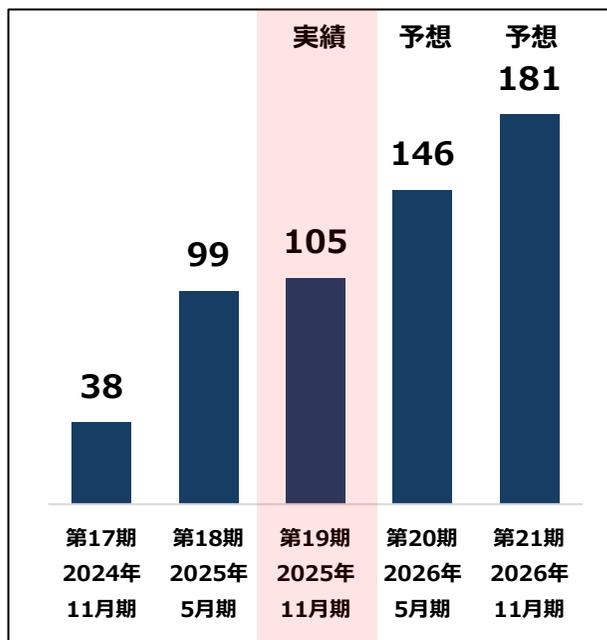
ホテル等 (2) 変動賃料

2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期
実績 105 百万円 <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸：あわらで新幹線延伸効果等の剥落による反動減となるも、レオマとバリューアップ工事済物件で増加 ビジネス・シティホテル：既存アパホテルで増加 	業績予想の前提 146 百万円 <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸：レオマとバリューアップ工事済物件で増加、土肥で変動賃料発生を見込む ビジネス・シティホテル：既存アパホテルで増加、新規取得物件で新規に変動賃料発生を見込む 	業績予想の前提 181 百万円 (※ただし、あたみで固定賃料は28百万円減少) <主要な前期比変動要因> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸：あたみで好調な業績を背景に新賃料体系へ移行し変動賃料増加を見込む ビジネス・シティホテル：引き続き安定的な変動賃料を見込む

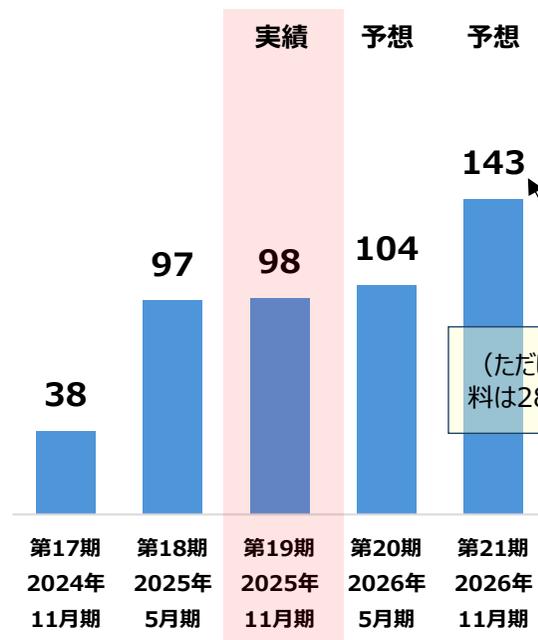
変動賃料の推移

(単位：百万円)

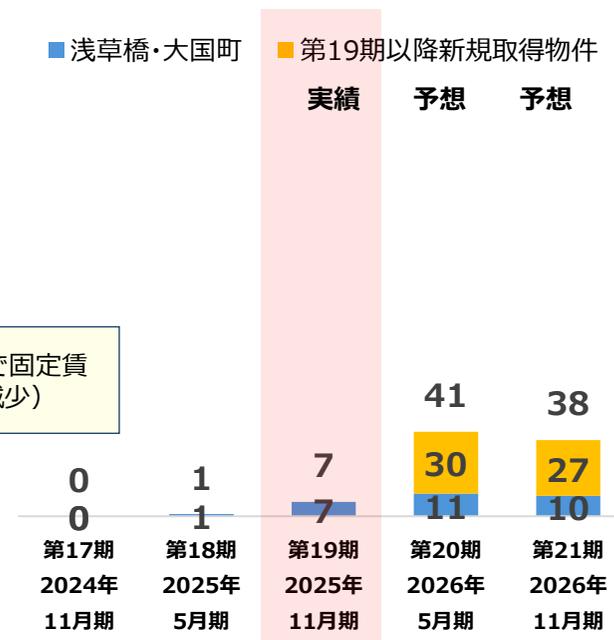
変動賃料 合計



(うち、大江戸温泉施設)



(うち、ビジネス・シティホテル)



※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。

2025年11月期

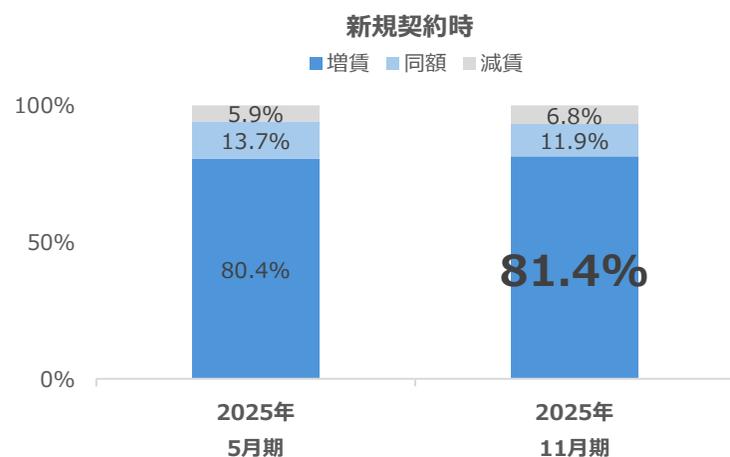
- ◆ 稼働率は96.3%と高い水準を維持
- ◆ 賃料単価は7,200円（前期比+1.7%）に上昇
- ◆ 賃料新規契約時は81.4%、契約更新時は49.1%のテナントとの間で賃料増額改定（件数ベース）

今後の方針と施策

- ◆ 新規物件取得と、市場賃料の上昇により、賃料ギャップが拡大
（2025年5月期末 6.8% → 2026年2月26日時点 8.2%）
- ◆ 一部の物件でPM変更を行い収益向上に向けた運用体制整備を実施
- ◆ さらなる収益向上を目指す

	稼働率 (%)				賃料単価 (円/坪)			
	2025年 5月期実績	2025年 11月期実績	2026年 5月期予想	2026年 11月期予想	2025年 5月期実績	2025年 11月期実績	2026年 5月期予想	2026年 11月期予想
2025年11月期末保有物件（期中取得した幕張を除く10物件）	97.8	96.3	97.5	97.5	7,082	7,200	7,214	7,237
幕張 + 2025年12月新規取得4物件（5物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	5,796	5,830
2026年1月21日時点で保有する物件（15物件）	-	-	97.4	97.4	-	-	6,531	6,558

賃料改定の内訳 （件数ベース、旧賃貸借契約対比）



賃料ギャップ

+8.2%
（2026年2月26日時点保有物件）

賃料変動率

（2025年12月～2026年1月実績）

新規契約時 +7.4%
更新契約時 +1.8%

※賃料ギャップ：現況賃料（2025年11月末レントロール記載の賃料単価）と市場賃料（資産運用会社が査定した新規契約賃料）の差を表示しています。

※賃料変動率（新規契約時）：2025年11月期中に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を表示しています。

※賃料変動率（契約更新時）：2025年11月期中に契約更新された全貸室の新賃料合計額と旧賃料合計額の変動率を表示しています。

6. 財務狀況

第3回公募増資時の新規借入

- ◆ 2025年12月（公募増資時）に総額12,060百万円を新規借入れ
 - ・ 従前の調達条件に対して△0.20%の条件改善を実現
 - ・ 調達先金融機関数は18行に拡大
 - ・ 資産規模2,000億円の中期目標達成に向け、より安定的な資金調達を可能とする財務基盤の構築が進捗

今後の方針と施策

- ◆ 条件改善前に借り入れた、今後返済期限が到来する既存借入金について、借り換えによる支払利息の圧縮を図る
- ◆ 想定する巡行LTV（鑑定ベース）：45%程度

信用格付

日本格付研究所(JCR) **A-**（見通し：安定的）

財務指標

	2024年11月期末	2025年5月期末	2025年11月期末	2026年2月26日時点	
有利子負債残高	12,589 百万円	21,290 百万円	21,144 百万円	33,032 百万円	
LTV	鑑定ベース	30.5 %	37.7 %	37.0 %	42.0 % (参考値)
	総資産ベース	35.6 %	43.4 %	42.9 %	47.4 % (参考値)
平均調達期間	2.5 年	2.7 年	2.8 年	2.9 年	
平均残存年数	1.7 年	1.8 年	1.3 年	1.7 年	
平均オールインスプレッド	1.1 %	1.0 %	1.0 %	0.9 %	

※2026年2月26日時点のLTVは、資産運用会社が試算した暫定的な参考値です。

※LTV（鑑定ベース）：有利子負債残高÷（総資産額-保有資産帳簿価格+保有資産鑑定評価額）。

※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た値を表示しています。

財務状況 (2)

金融機関一覧 (2026年2月26日時点)

金融機関名	2025年11月期末		2026年2月26日時点	
	借入残高 (百万円)	比率 (%)	借入残高 (百万円)	比率 (%)
1 三井住友銀行	8,531	40.4	12,177	36.9
2 東京スター銀行	3,768	17.8	3,763	11.4
3 みずほ銀行 (新規)	-	-	2,780	8.4
4 三十三銀行	1,828	8.7	2,617	7.9
5 三井住友信託銀行	1,718	8.1	2,613	7.9
6 関西みらい銀行	500	2.4	1,300	3.9
7 大垣共立銀行	870	4.1	1,265	3.8
8 あおぞら銀行	951	4.5	944	2.9
9 池田泉州銀行	500	2.4	900	2.7
10 スルガ銀行	500	2.4	800	2.4
11 西日本シティ銀行	500	2.4	800	2.4
12 きらぼし銀行	500	2.4	500	1.5
13 みなと銀行	500	2.4	500	1.5
14 りそな銀行	475	2.3	472	1.4
15 日本政策投資銀行 (新規)	-	-	400	1.2
16 七十七銀行 (新規)	-	-	400	1.2
17 大和ネクスト銀行 (新規)	-	-	400	1.2
18 武蔵野銀行 (新規)	-	-	400	1.2
有利子負債合計	21,144	100.0	33,032	100.0

有利子負債一覧 (2026年2月26日時点)

金融機関名	期間	残高	利率	借入日	返済期限	担保保証
三井住友銀行	1.0年	195	1ヶ月円TIBOR +0.600%	2025年2月28日	2026年2月27日	無担保 有保証
三井住友銀行	1.0年	100	1ヶ月円TIBOR +0.400%	2025年12月2日	2026年12月2日	無担保 無保証
短期借入金		295				
三井住友銀行、あおぞら銀行、東京スター銀行、りそな銀行、大垣共立銀行、三十三銀行	2.0年	3,983	1ヶ月円TIBOR +0.700%	2024年5月31日	2026年5月31日	無担保 有保証
三井住友銀行、東京スター銀行、きらぼし銀行	3.0年	3,400	1ヶ月円TIBOR +0.850%	2023年9月28日	2026年9月28日	無担保 有保証
三井住友信託銀行	1.8年	713	1ヶ月円TIBOR +0.675%	2025年5月30日	2027年2月26日	無担保 有保証
三井住友銀行、三十三銀行	3.0年	3,966	1ヶ月円TIBOR +0.850%	2024年2月29日	2027年2月26日	無担保 有保証
三井住友銀行、東京スター銀行、三井住友信託銀行、三十三銀行、大垣共立銀行、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	3.0年	8,748	1ヶ月円TIBOR +0.800%	2024年12月3日	2027年12月3日	無担保 有保証
三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、三十三銀行、関西みらい銀行、大垣共立銀行、池田泉州銀行、日本政策投資銀行、武蔵野銀行、七十七銀行、大和ネクスト銀行、西日本シティ銀行、スルガ銀行	3.0年	11,960	1ヶ月円TIBOR +0.600%	2025年12月2日	2028年12月1日	無担保 無保証
長期借入金		32,737				
有利子負債合計		33,032				

7. アパグループについて



グループ連結売上高

※2024年11月期実績

2,260億円

グループ連結経常利益

※※2024年11月期実績

796億円

創業以来54年間連続黒字経営を継続

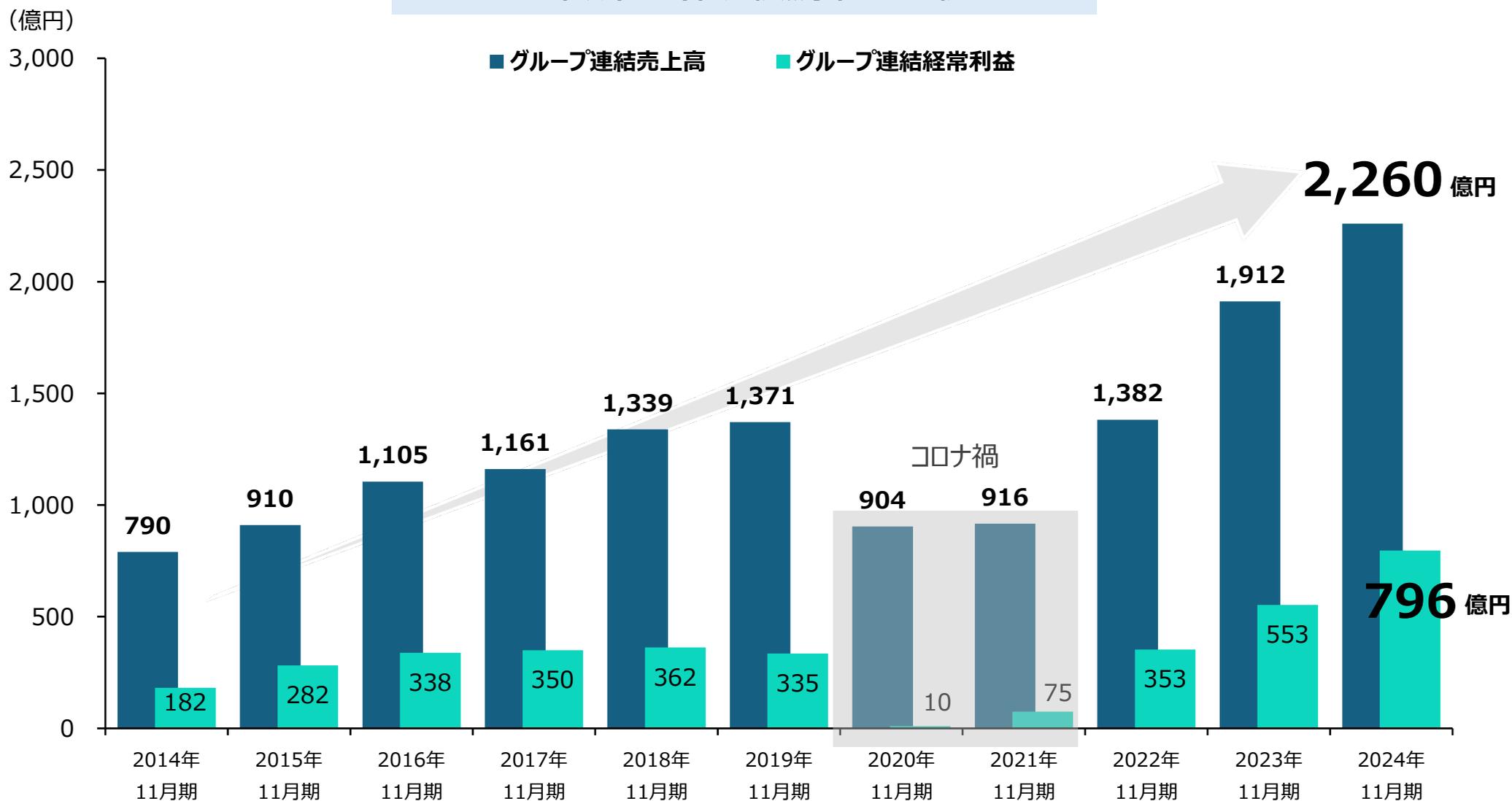
アパホテルブランド

※2026年1月14日時点 (運営中のものに限る)

286ホテル 69,804室

アパグループについて (2) グループ連結売上高・グループ連結経常利益の推移

創業以来54年間連続黒字経営を継続



※2026年1月14日時点 (運営中のものに限る)

アパホテルブランド



286ホテル 69,804室

首都圏：125ホテル



アパホテル&リゾート
〈横浜ベイタワー〉



アパホテル&リゾート
〈東京ベイ幕張〉



アパホテル
〈高崎駅前〉



アパホテル
〈秋葉原駅北〉



アパホテル
〈六本木SIX〉



アパホテル
〈茨城古河駅前〉

関西：45ホテル



アパホテル&リゾート
〈大阪梅田駅タワー〉



アパホテル
〈京都駅東〉



アパホテル
〈新大阪駅タワー〉



アパホテル
〈神戸三宮〉

九州：30ホテル



アパホテル&リゾート
〈博多駅東〉



アパホテル
〈長崎島〉



アパホテル
〈博多駅筑紫口〉



アパホテル
〈鹿児島中央駅前〉

北陸：18ホテル



アパホテルステイ
〈富山〉



アパホテル
〈金沢駅前〉

東海：18ホテル



アパホテル
〈名古屋駅前〉



アパホテル
〈大垣駅前〉

東北：14ホテル



アパホテル
〈仙台駅五橋〉



アパホテル
〈青森駅東〉

中国・四国：13ホテル



アパホテル
〈広島駅前スタジアム口〉



アパホテル
〈高松空港〉

北海道：11ホテル



アパホテル&リゾート
〈札幌〉



アパホテル〈函館駅前〉

甲信越：9ホテル



アパホテル&リゾート
〈新潟駅前大通〉



アパホテル
〈甲府南〉

沖縄：3ホテル



アパホテル
〈那覇松山〉

※本資料の日付現在、本投資法人は、本項に記載の物件について取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。また、上記ホテルのうち、アパグループとの間でフランチャイズ契約が締結されているホテルについては、本投資法人及び資産運用会社並びにアパホールディングスとの間のスポンサーサポート契約に基づく優先交渉の対象にはなりません。

アパグループについて (4) Coast Hotels及びイシシ・ホテルズ・グループの取得

北米のホテルチェーン Coast Hotelsを取得

- ◆ 2016年、北米のホテルチェーン Coast Hotelsを取得
- ◆ グローバルなホテル運営者としてのアパグループのブランド力向上を期待
- ◆ 一部ホテルは、直営の「Coast Hotel by APA」として運営



北米エリア

51ホテル5,287室展開

(建築・設計中含む)



「the b hotels」を展開するイシシ・ホテルズ・グループを完全子会社化

- ◆ 2025年6月、6都市計17棟のホテルを運営するイシシ・ホテルズ・グループを完全子会社化
- ◆ 新たな出店形態である、不動産を所有しない賃貸方式やMC方式を導入することで、アパホテルネットワークの今後の出店スピードが加速
- ◆ 新ホテルブランドが加わることによって、「アパ直」利用顧客の選択肢が増加し予約サイトとしての競争力の向上を期待

会社名	株式会社イシシ・ホテルズ・グループ
事業内容	全国のホテルの運営、コンサルティング、開発 都市型ホテルthe b hotels・セントメイン名古屋などを展開
設立年月	2001年1月
代表取締役	孔 令庸
運営施設数	物件数：17棟 客室数：2,475室（2026年1月14日時点）
事業展開地域	北海道、東京都、静岡県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県



the b 札幌
(北海道)



the b 神戸
(兵庫県)



ホテルセントメイン名古屋
(愛知県)

8.最後に：今後の施策について

◆分配金の安定的な維持・成長と投資主価値の最大化を目指し、以下の施策を推進する

1 資産規模の拡大：中期目標2,000億円

- 年間200億円を目標に外部成長を図る

2 ポートフォリオのリスク分散

- 大江戸温泉施設割合は引き続き低減方針
- ビジネス・シティホテル及び賃貸住宅等の取得によるポートフォリオのリスク分散を図る

3 内部成長

- 賃貸住宅等の賃料増額による収益向上を目指す

4 デットコストの圧縮

- 条件改善前に借入れた、今後返済期限が到来する既存借入金について、借換えによる支払利息等の圧縮を図る

ご清聴ありがとうございました。

Appendix

2025年11月期決算概要

	2025年5月期	2025年11月期		2025年11月期	
	第18期実績	第19期実績	前期比	第19期予想	予想比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,714	1,877	+163	1,877	+0
ホテル等	1,349	1,332	△16	1,332	+0
固定賃料	1,161	1,143	△17	1,143	+0
変動賃料	99	105	+5	105	+0
その他収入(第2賃料含む)	88	83	△4	83	+0
賃貸住宅等	365	394	+28	393	+0
賃料	351	375	+23	376	△1
その他収入(水光熱費等)	14	18	+4	17	+1
不動産等売却益	-	151	+151	151	△0
営業費用	849	881	+31	887	△6
賃貸事業費用	194	219	+24	220	△1
減価償却費	461	454	△7	454	△0
販売費・一般管理費	193	207	+14	212	△4
営業利益	865	996	+131	990	6
営業外収益	1	3	+1	3	△0
営業外費用	242	231	△11	232	△0
支払利息	140	148	+7	149	△0
融資関連費用等	102	83	△19	82	+0
経常利益	623	768	+144	761	+7
当期純利益	623	767	+144	760	+7
1口当たり分配金(円)	2,013	2,478	+465	2,455	+23
うち利益超過分配(円)	10	10	-	10	-
NOI	1,520	1,507	△12	1,506	+1
賃貸事業損益	1,058	1,053	△4	1,051	+1
資本的支出	164	141	△23	169	△28
期末発行済総投資口数(口)	311,023	311,023	-	311,023	-
1口当たり簿価純資産(円)	83,436	83,891	+455	-	-
1口当たりNAV(円)	107,372	109,107	+1,735	-	-

主要な差異要因 (単位: 百万円)

2025年11月期 実績	(前期比)
営業収益	+163
不動産等売却益(大江戸2物件売却)	+151
賃貸住宅等 賃料の増(幕張の取得+20、既存物件+3)	+23
ホテル等 変動賃料の増	+5
ホテル等 固定賃料の減(大江戸2物件売却△34、新規アパホテル(羽島)の取得+15、既存アパホテルの通期稼働+1)	△17
営業利益	+131
賃貸事業費用の増(新規取得物件の固都税効果の剥落等)	△24
販管費の増(資産入替による運用報酬・委託報酬の増加等)	△14
当期純利益	+144
支払利息の増(基準金利上昇)	△7
融資関連費用等の減(投資口発行費用・新規格付費用の剥落等)	+19

(2025年11月12日公表予想対比) (予想比)

営業利益	+6
販管費の減	+4

2026年5月期・2026年11月期業績予想

	2025年11月期	2026年5月期		2026年11月期	
	第19期実績	第20期予想	前期比	第21期予想	前期比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,877	2,295	+417	2,306	+11
ホテル等	1,332	1,639	+306	1,646	+6
固定賃料	1,143	1,411	+268	1,383	△28
変動賃料	105	146	+40	181	+35
その他収入(第2賃料含む)	83	81	△2	81	+0
賃貸住宅等	394	655	+261	660	+4
賃料	375	636	+261	641	+4
その他収入(水光熱費等)	18	18	+0	19	+0
不動産等売却益	151	-	△151	-	-
営業費用	881	1,034	+153	1,073	+38
賃貸事業費用	219	275	+56	297	+22
減価償却費	454	483	+29	491	+8
販売費・一般管理費	207	275	+68	283	+8
営業利益	996	1,260	+263	1,233	△27
営業外収益	3	1	△1	1	-
営業外費用	231	382	+151	357	△24
支払利息	148	253	+105	257	+4
融資関連費用等	83	129	+46	100	△29
経常利益	768	879	+111	876	△2
当期純利益	767	878	+111	875	△2
1口当たり分配金(円)	2,478	2,039	△439	2,033	△6
うち利益超過分配(円)	10	7	△3	7	-
NOI	1,507	2,019	+512	2,008	△11
賃貸事業損益	1,053	1,536	+482	1,517	△19
資本的支出	141	182	+41	203	+21
期末発行済総投資口数(口)	311,023	432,307	+121,284	432,307	-

主要な差異要因 (単位: 百万円)

2026年5月期 予想	(前期比)
営業収益	+417
ホテル等 固定賃料の増(新規取得物件)	+268
賃貸住宅等 賃料の増(新規取得物件+231、既存物件+29)	+261
ホテル等 変動賃料の増(新規取得物件+29、既存物件+11)	+40
不動産等売却益の剥落	△151
営業利益	+263
販売費・一般管理費の増(新規物件取得)	△68
賃貸事業費用の増(新規物件取得)	△56
減価償却費の増(新規物件取得)	△29
当期純利益	+111
支払利息の増(有利子負債の増加△84、基準金利の上昇△20)	△105
融資関連費用等の増(新投資口発行費用・新規借入費用の発生)	△46
2026年11月期 予想	(前期比)
営業収益	+11
ホテル等 変動賃料の増(あためで新賃料体系への移行により変動賃料が増加)	+35
ホテル等 固定賃料の減(あためで新賃料体系への移行により固定賃料が減少)	△28
営業利益	△27
賃貸事業費用の増(新規取得物件の固都税効果の剥落等)	△22
当期純利益	△2
融資関連費用等の減(新投資口発行費用・新規借入費用等の剥落等)	+29
支払利息の増(基準金利の上昇)	△4

ポートフォリオ一覧（2026年2月26日時点）（1）

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(m ²)	客室数(室)	取得価格(千円)	投資割合	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
ホテル等（ビジネス・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	16.0	3,706.56	180	4,160,000	6.0%	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	7.3	2,504.70	118	1,581,000	2.3%	4.9%	4.2%
H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	岐阜県羽島市	2025/9	1996/10	29.4	2,980.60	146	920,000	1.3%	5.8%	4.7%
H-4	アパホテル〈なんば北 心齋橋駅前〉	大阪府大阪市	2025/12	2000/10	25.4	3,113.49	162	4,850,000	7.0%	4.3%	4.1%
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	福岡県福岡市	2025/12	2000/9	25.5	1,879.57	109	3,930,000	5.7%	4.8%	4.4%
H-6	アパホテル〈松山城西〉	愛媛県松山市	2025/12	1991/3	34.9	5,083.77	144	1,200,000	1.7%	4.8%	4.5%
H-7	ホテルビスタ厚木	神奈川県厚木市	2025/12	2007/8	18.5	3,862.43	165	2,222,000	3.2%	4.4%	3.9%
	小計				21.8	23,131.12	1,024	18,863,000	27.3%	4.7%	4.2%
ホテル等（大江戸温泉施設）											
S-1	大江戸温泉物語 レオリゾート	香川県丸亀市	2016/9	1991/3	34.9	63,838.25	241	9,697,869	14.1%	7.0%	4.9%
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	2016/9	1973/2	53.1	9,782.37	83	3,656,900	5.3%	6.2%	3.1%
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	2016/9	1990/11	35.3	10,211.46	73	2,657,800	3.9%	6.1%	3.5%
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	静岡県熱海市	2016/9	1959/2	67.0	8,469.22	76	3,000,900	4.3%	6.7%	4.3%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	2016/9	1974/10	51.4	6,125.84	64	1,910,900	2.8%	6.3%	2.8%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県あわら市	2016/9	1972/10	53.4	14,132.27	95	1,901,200	2.8%	7.3%	4.6%
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	群馬県渋川市	2016/9	1983/11	42.4	5,177.18	40	1,299,800	1.9%	6.2%	4.0%
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	44.5	22,402.38	172	3,870,000	5.6%	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	61.5	16,602.03	123	1,230,000	1.8%	9.2%	4.0%
	小計				45.5	156,741.00	967	29,225,369	42.4%	7.1%	4.4%

※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：鑑定評価書記載の直接還元法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：(鑑定評価書記載の直接還元法NOI-資産運用会社が試算した2026年5月期及び2026年11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。

ポートフォリオ一覧（2026年2月26日時点）（2）

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(m ²)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	投資割合	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
賃貸住宅等											
A-1	エルブレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2023/9	1992/1	34.2	1,993.01	85	1,053,000	1.5%	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	31.9	2,911.95	70	1,255,000	1.8%	4.7%	4.4%
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9	1998/3	28.0	1,992.30	88	990,000	1.4%	4.5%	4.2%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	2023/9	2004/10	21.4	4,446.05	97	1,600,000	2.3%	5.2%	4.2%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	千葉県柏市	2024/12	2007/1	19.1	4,611.03	60	1,590,000	2.3%	5.1%	4.4%
A-6	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1999/3	27.0	3,758.77	54	1,259,000	1.8%	5.2%	4.8%
A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	2024/12	1991/9	34.4	2,882.83	97	2,163,000	3.1%	4.0%	3.9%
A-8	U residence 喜多見	東京都狛江市	2024/12	1986/7	38.6	982.86	52	510,000	0.7%	4.5%	4.2%
A-9	U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	2024/12	1988/5	37.8	1,249.08	41	595,000	0.9%	4.4%	4.2%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1991/4	34.9	1,906.59	69	1,250,000	1.8%	4.6%	4.3%
A-11	レジデンス幕張アリーナシティ	千葉県千葉市	2025/9	1998/7	27.6	3,799.52	53	1,100,000	1.6%	6.0%	5.4%
A-12	T's garden 東尾久	東京都荒川区	2025/12	1994/3	32.0	3,542.09	52	2,100,000	3.0%	4.3%	4.1%
A-13	ハステリア千葉駅前	千葉県千葉市	2025/12	1998/1	28.1	3,125.04	48	1,091,800	1.6%	4.8%	4.4%
A-14	パークスクエア北松戸	千葉県松戸市	2025/12	1997/9	28.5	2,165.53	54	824,000	1.2%	4.8%	4.5%
A-15	ソルブラーサ堺	大阪府堺市	2025/12	1998/3	28.0	12,340.19	169	3,522,600	5.1%	4.4%	3.9%
	小計				29.3	51,706.84	1,089	20,903,400	30.3%	4.7%	4.3%
ポートフォリオ合計					34.1	231,578.96		68,991,769	100%	5.7%	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：鑑定評価書記載の直接還元法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：(鑑定評価書記載の直接還元法NOI-資産運用会社が試算した2026年5月期及び2026年11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（2026年2月26日時点）（1）

物件番号	物件名称	2025年5月期			2025年11月期 又は 取得時鑑定評価（注1）			増減（注2）	
		帳簿価格 （千円）	鑑定評価額 （千円）	還元利回り （%）	帳簿価格 又は取得価格 （千円）	鑑定評価額 （千円）	還元利回り （%）	評価額 （千円）	還元利回り （%）
ホテル等（ビジネス・シティホテル）									
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,184,143	4,800,000	3.6	4,177,599	4,800,000	3.6	0	0
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	1,590,817	1,850,000	4.1	1,584,662	1,870,000	4.1	+20,000	0
H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	-	-	-	932,050	932,000	5.3	-	-
H-4	アパホテル〈なんば北 心齋橋駅前〉	-	-	-	4,850,000	5,330,000	3.8	-	-
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	-	-	-	3,930,000	4,170,000	3.9	-	-
H-6	アパホテル〈松山城西〉	-	-	-	1,200,000	1,420,000	5.0	-	-
H-7	ホテルビスタ厚木	-	-	-	2,222,000	2,460,000	4.1	-	-
	小計	5,774,961	6,650,000		18,896,311	20,982,000			
ホテル等（大江戸温泉施設）									
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,046,561	8,700,000	6.0	8,983,640	8,700,000	6.0	0	0
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	2,964,107	3,830,000	5.6	2,923,989	3,830,000	5.6	0	0
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	2,442,792	2,820,000	5.1	2,439,175	2,820,000	5.1	0	0
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	2,585,820	3,470,000	5.1	2,555,861	3,470,000	5.1	0	0
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,603,802	2,020,000	5.6	1,576,750	2,000,000	5.6	▲20,000	0
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,812,427	2,020,000	5.9	1,791,254	2,020,000	5.9	0	0
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	1,177,167	1,360,000	5.3	1,163,262	1,360,000	5.3	0	0
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	3,169,140	6,070,000	5.2	3,105,413	6,070,000	5.2	0	0
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,033,088	1,420,000	5.9	1,026,398	1,420,000	5.9	0	0
	小計	27,513,265	33,589,000		25,565,745	31,690,000			

※注1：2025年11月期末時点で保有する資産については2025年11月末を価格時点とする鑑定評価額を表示し、2025年12月1日以降に取得した資産については取得時の鑑定評価書に記載の鑑定評価額を表示しています。

※注2：2025年11月期末時点で保有する資産についてのみ、2025年5月期の鑑定評価額との差異を表示しています。

鑑定評価（2026年2月26日時点）（2）

物件番号	物件名称	2025年5月期			2025年11月期 又は 取得時鑑定評価（注1）			増減（注2）	
		帳簿価格 （千円）	鑑定評価額 （千円）	還元利回り （%）	帳簿価格 又は取得価格 （千円）	鑑定評価額 （千円）	還元利回り （%）	評価額 （千円）	還元利回り （%）
賃貸住宅等									
A-1	エルブレイス宮崎台	1,077,125	1,120,000	3.9	1,076,106	1,120,000	3.9	0	0
A-2	JMRレジデンス新大阪	1,284,647	1,420,000	3.7	1,283,003	1,430,000	3.7	+10,000	0
A-3	K.緑地	1,022,379	1,050,000	3.7	1,023,134	1,050,000	3.7	0	0
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,640,138	1,600,000	4.6	1,634,257	1,600,000	4.6	0	0
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	1,661,042	1,820,000	4.0	1,655,948	1,830,000	4.0	+10,000	0
A-6	アーバンフラッツ新川崎	1,310,091	1,430,000	3.9	1,303,937	1,440,000	3.9	+10,000	0
A-7	押上パークスクエア	2,260,071	2,210,000	3.5	2,258,123	2,220,000	3.5	+10,000	0
A-8	U residence 喜多見	525,507	534,000	3.9	525,054	542,000	3.9	+8,000	0
A-9	U residence 武蔵小金井	611,109	608,000	3.9	610,655	617,000	3.9	+9,000	0
A-10	T's eco川崎	1,282,816	1,390,000	3.8	1,280,830	1,390,000	3.8	0	0
A-11	レジデンス幕張アリーナシティ	-	-	-	1,177,146	1,400,000	4.4	-	-
A-12	T's garden 東尾久	-	-	-	2,100,000	2,340,000	3.6	-	-
A-13	ヘステリア千葉駅前	-	-	-	1,091,800	1,160,000	4.1	-	-
A-14	パークスクエア北松戸	-	-	-	824,000	874,000	4.0	-	-
A-15	ソルブラーサ堺	-	-	-	35,226,000	3,700,000	3.9	-	-
	小計	12,674,929	13,182,000		21,366,598	22,713,000			0
ポートフォリオ合計		45,963,156	53,421,000		65,828,656	75,385,000			

※注1：2025年11月期末時点で保有する資産については2025年11月末を価格時点とする鑑定評価額を表示し、2025年12月1日以降に取得した資産については取得時の鑑定評価書に記載の鑑定評価額を表示しています。

※注2：2025年11月期末時点で保有する資産についてのみ、2025年5月期の鑑定評価額との差異を表示しています。

運用実績（1） ホテル等（ビジネス・シティホテル）

物件番号	物件名	指標	2024年11月期	2025年5月期	2025年11月期		2026年5月期		2026年11月期	
			実績	実績	実績	前年同期比	予想	前年同期比	予想	前年同期比
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	客室稼働率	99.3%	99.7%	100.7%	1.4%	99.8%	0.1%	100.5%	-0.3%
		ADR (円)	10,665	12,722	11,283	5.8%	13,233	4.0%	11,815	4.7%
		RevPAR (円)	10,589	12,688	11,364	7.3%	13,202	4.1%	11,870	4.5%
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	客室稼働率	89.1%	91.0%	97.3%	8.2%	91.0%	0.0%	97.3%	0.0%
		ADR (円)	8,983	10,392	11,220	24.9%	9,622	-7.4%	8,901	-20.7%
		RevPAR (円)	8,064	9,458	10,918	35.4%	8,753	-7.5%	8,659	-20.7%
H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	客室稼働率	83.0%	82.2%	81.8%	-1.3%	82.4%	0.2%	82.3%	0.5%
		ADR (円)	6,643	6,382	7,208	8.5%	6,847	7.3%	7,391	2.5%
		RevPAR (円)	5,516	5,247	5,895	6.9%	5,645	7.6%	6,082	3.2%
H-4	アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	客室稼働率	86.4%	90.5%	94.9%	8.4%	91.6%	1.1%	94.9%	0.0%
		ADR (円)	9,862	11,256	12,100	22.7%	10,332	-8.2%	9,350	-22.7%
		RevPAR (円)	8,524	10,184	11,481	34.7%	9,462	-7.1%	8,871	-22.7%
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	客室稼働率	96.2%	95.5%	95.3%	-0.9%	95.8%	0.3%	95.3%	0.0%
		ADR (円)	11,462	11,432	11,189	-2.4%	11,786	3.1%	11,678	4.4%
		RevPAR (円)	11,021	10,918	10,663	-3.2%	11,291	3.4%	11,129	4.4%
H-6	アパホテル〈松山城西〉	客室稼働率	83.5%	81.6%	79.3%	-4.1%	83.8%	2.2%	82.4%	3.1%
		ADR (円)	7,558	7,883	8,640	14.3%	7,603	-3.6%	8,747	1.2%
		RevPAR (円)	6,308	6,433	6,855	8.7%	6,372	-0.9%	7,210	5.2%
H-7	ホテルビスタ厚木（非開示）	客室稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-
		ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-
		RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	2026年2月26日時点保有 6物件 （アパホテル6物件）	客室稼働率	89.7%	90.2%	91.7%	2.0%	90.9%	0.7%	92.2%	0.5%
		ADR (円)	9,323	10,291	10,420	11.8%	10,137	-1.5%	9,766	-6.3%
		RevPAR (円)	8,359	9,286	9,551	14.3%	9,214	-0.8%	9,004	-5.7%

運用実績（2） ホテル等（大江戸温泉施設）

物件番号	物件名称	指標	2023年11月期	2024年5月期	2024年11月期	2025年5月期	2025年11月期
			実績	実績	実績	実績	実績
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート（ホテルレオマの森）	客室稼働率	79.0%	72.4%	78.3%	75.6%	81.3%
		ADR（円）	36,541	36,516	37,138	33,631	38,753
		RevPAR（円）	28,867	26,437	29,079	25,425	31,490
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	客室稼働率	84.4%	85.0%	79.3%	83.1%	80.7%
		ADR（円）	37,569	40,541	45,743	42,965	43,639
		RevPAR（円）	31,708	34,459	36,274	35,703	35,208
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテル ニュー岡部	客室稼働率	84.4%	79.7%	85.2%	96.9%	74.8%
		ADR（円）	34,824	36,442	32,973	35,330	41,503
		RevPAR（円）	29,391	29,044	28,092	34,234	31,064
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	客室稼働率	82.7%	82.4%	89.2%	89.5%	87.5%
		ADR（円）	39,960	39,748	43,507	48,286	48,578
		RevPAR（円）	33,046	32,752	38,808	43,215	42,487
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	客室稼働率	77.9%	74.6%	80.2%	80.6%	74.5%
		ADR（円）	34,957	32,106	31,687	29,240	34,984
		RevPAR（円）	27,231	23,951	25,412	23,567	26,066
S-6	大江戸温泉物語 あわら	客室稼働率	76.1%	67.4%	83.9%	71.1%	72.6%
		ADR（円）	33,512	35,407	36,341	32,633	38,723
		RevPAR（円）	25,502	23,864	30,490	23,202	28,114
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	客室稼働率	91.5%	83.5%	96.8%	92.1%	91.9%
		ADR（円）	35,596	34,696	34,818	34,752	46,930
		RevPAR（円）	32,570	28,971	33,703	32,006	43,118
S-9	大江戸温泉物語 君津の森（2025年8月売却済）	客室稼働率	82.1%	84.7%	91.0%	91.3%	-
		ADR（円）	31,735	31,445	29,674	30,245	-
		RevPAR（円）	26,054	26,633	27,003	27,613	-
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣（2025年8月売却済）	客室稼働率	65.7%	60.9%	69.8%	67.6%	-
		ADR（円）	27,437	27,591	26,714	25,968	-
		RevPAR（円）	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	客室稼働率	84.2%	59.5%	91.8%	70.9%	75.2%
		ADR（円）	33,650	37,303	38,356	38,448	43,496
		RevPAR（円）	28,333	22,195	35,210	27,259	32,687
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	客室稼働率	80.6%	69.9%	88.1%	75.6%	88.1%
		ADR（円）	30,342	30,069	29,187	27,476	29,459
		RevPAR（円）	24,455	21,081	25,713	20,771	25,960
合計	大江戸温泉施設 各期末保有物件	客室稼働率（%）	80.1%	72.3%	83.2%	78.0%	80.0%
		ADR（円）	34,301	34,622	35,141	34,537	39,809
		RevPAR（円）	27,467	23,020	29,244	26,938	31,836

運用実績 (3) 賃貸住宅等

物件番号	物件名称	稼働率 (%)				賃料単価 (円/坪)			
		2025年5月期	2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期	2025年5月期	2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期
		実績	実績	予想	予想	実績	実績	予想	予想
A-1	エルブレイス宮崎台	100.0	100.0	100.0	100.0	7,340	7,339	7,339	7,339
A-2	JMRレジデンス新大阪	99.3	96.6	97.0	97.0	7,328	7,420	7,405	7,454
A-3	K.緑地	99.5	95.5	96.0	96.0	6,891	7,791	7,797	7,824
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	94.7	92.0	96.0	96.0	6,290	6,266	6,274	6,284
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	98.0	95.6	97.0	97.0	6,003	6,017	6,019	6,025
A-6	アーバンフラッツ新川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	4,690	4,690	4,690	4,690
A-7	押上パークスクエア	95.7	96.8	97.5	97.5	9,792	9,943	9,970	10,037
A-8	U residence喜多見	95.6	98.1	97.0	97.0	8,710	8,811	8,858	8,920
A-9	U residence武蔵小金井	98.0	99.4	97.0	97.0	7,994	8,069	8,075	8,076
A-10	T's eco川崎	97.1	94.1	97.5	97.5	10,454	10,637	10,754	10,812
A-11	レジデンス幕張アリーナシティ	-	-	96.0	96.0	-	-	5,730	5,737
A-12	T's garden 東尾久	-	-	97.6	97.6	-	-	9,034	9,060
A-13	ヘステリア千葉駅前	-	-	97.0	97.0	-	-	6,311	6,353
A-14	パークスクエア北松戸	-	-	96.0	96.0	-	-	6,293	6,309
A-15	ソルブラーサ堺	-	-	98.0	98.0	-	-	4,668	4,714
合計	2025年11月期末保有 (期中取得した幕張を除く合計10物件)	97.8	96.3	97.5	97.5	7,082	7,200	7,214	7,237
	幕張 + 2025年12月新規取得4物件 (合計5物件)	-	-	97.4	97.4	-	-	5,796	5,830
	全物件	-	-	97.4	97.4	-	-	6,531	6,558

※エルブレイス宮崎台、アーバンフラッツ新川崎：一棟で賃貸されているため稼働率は100%と表示しています。

主要な投資主（上位10位）

2025年5月期末			
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	野村証券株式会社	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

2025年11月期末			
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）	33,385	10.7
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,863	7.7
3	アパホールディングス株式会社	13,246	4.3
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	7,869	2.5
5	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	5,799	1.9
6	JPモルガン証券株式会社	2,509	0.8
7	富士伊豆農業協同組合	2,500	0.8
8	THE NOMURA TRUST AND BANKING Co., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2,101	0.7
9	大阪商工信用金庫	2,000	0.6
9	個人	2,000	0.6
上位10位 小計		95,272	30.6

※期末発行済投資口総数(口) 311,023

投資主の構成割合

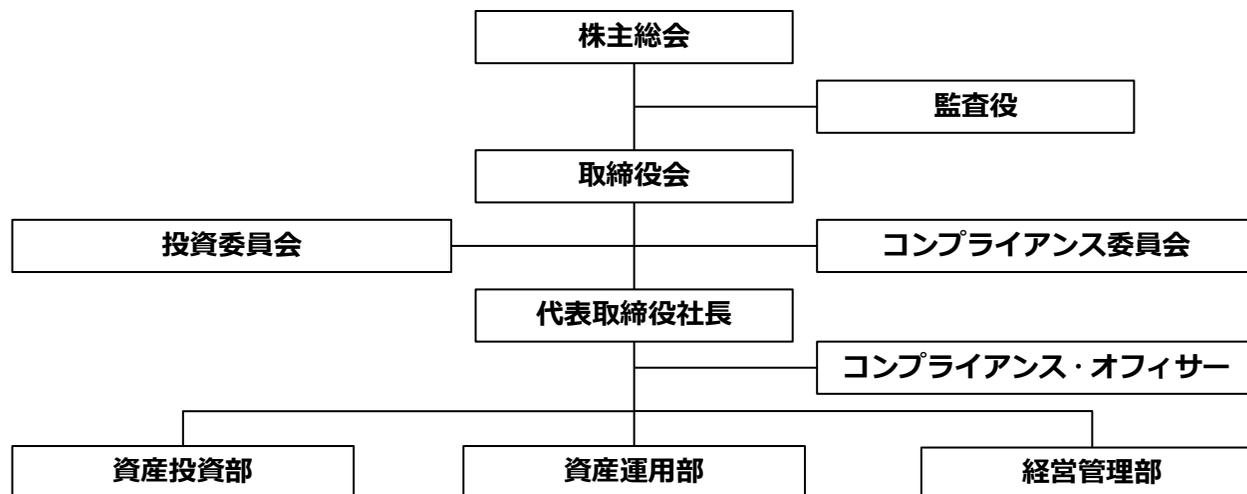
2025年5月期末				
保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合(%)	(口)	割合(%)
個人その他	24,127	97.9	176,274	56.7
金融機関（証券会社含む）	41	0.2	97,292	31.3
その他の国内法人	269	1.1	25,336	8.1
外国法人等	212	0.9	12,121	3.9
合計	24,649	100.0%	311,023	100.0

2025年11月期末				
保有区分	投資主数		投資口数	
	(人)	割合(%)	(口)	割合(%)
個人その他	24,031	97.9	178,017	57.2
金融機関（証券会社含む）	38	0.2	90,777	29.2
その他の国内法人	276	1.1	24,921	8.0
外国法人等	213	0.9	17,308	5.6
合計	24,558	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%)		

組織図



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。