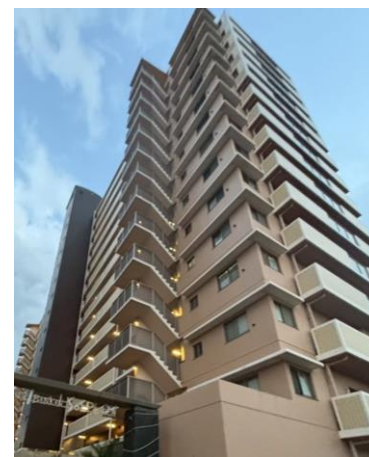
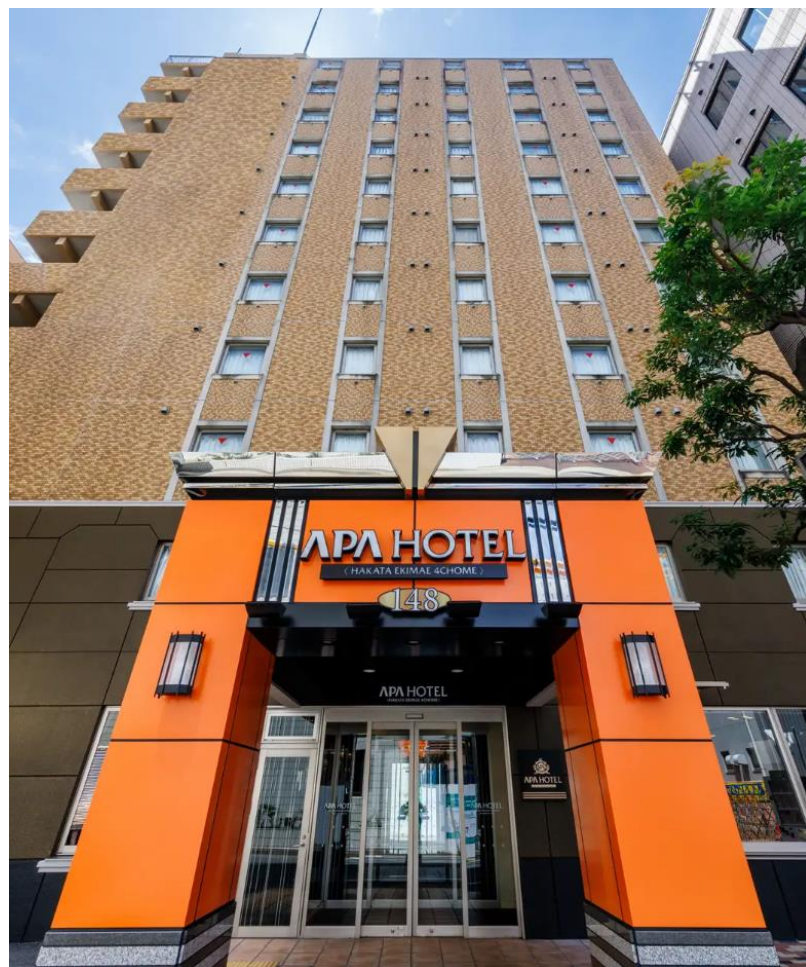


補足説明資料① 公募増資及び新規取得物件の概要

2025年11月12日



ディスクレーマー

・本資料は、2025年11月12日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2025年11月期及び2026年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。

・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投資の募集、勧誘や売買の推奨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。）の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

・本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及びアパ投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。

・本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

・本資料で提供している情報に関しては、未監査でありそ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、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

・本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。

・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致します。

Intentionally Blank

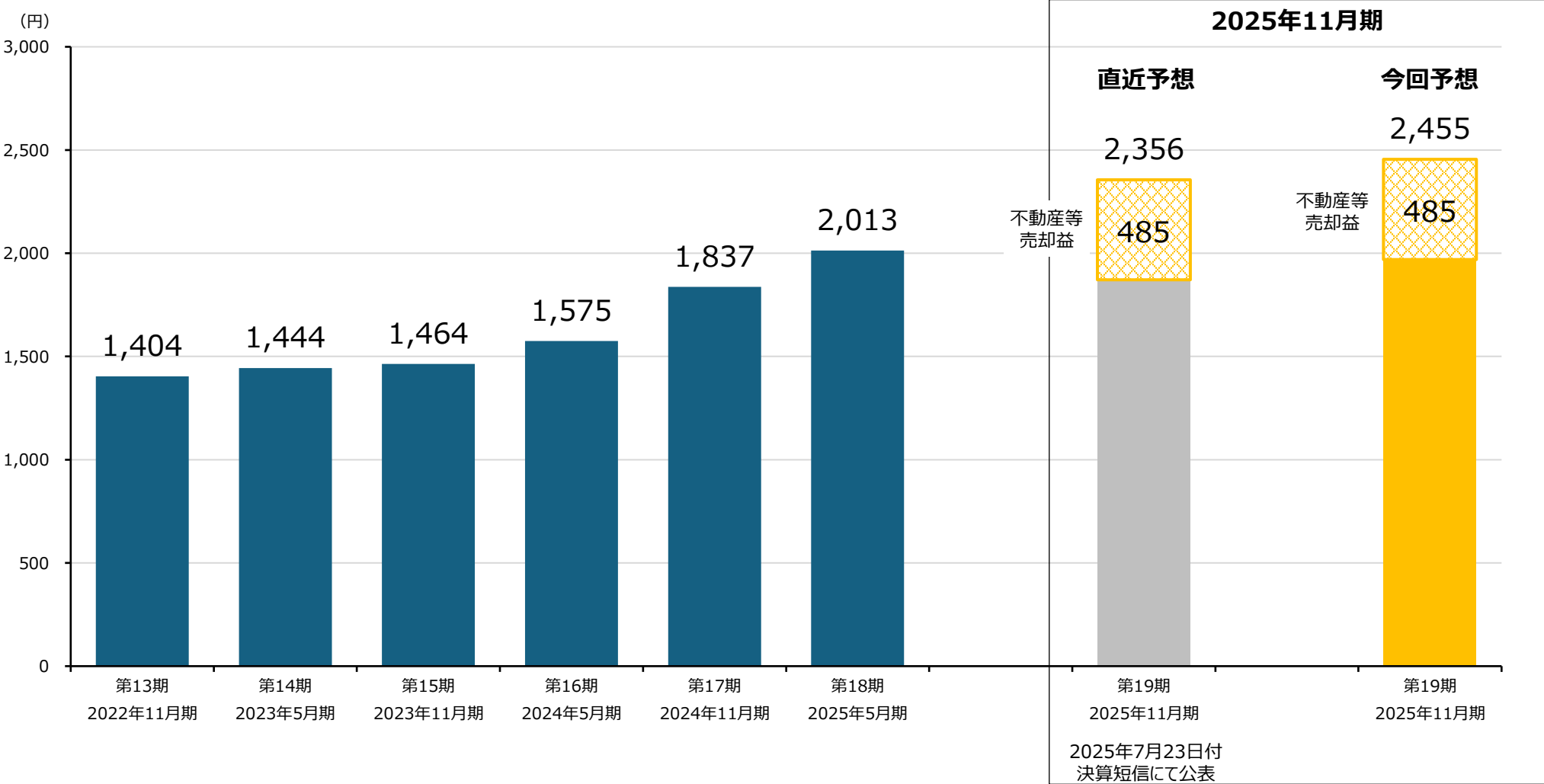
スポンサー交代以降の振り返り

決算期	実施施策	保有 物件数	資産 規模	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	12月 : スポンサー交代。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 : 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（協調融資団）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（協調融資団）に参加、レンダー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	490億円	2,013円
2025年11月期	8月 : 「大江戸温泉物語 君津の森」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」を譲渡、不動産等 売却益151百万円を当期の分配金として投資主に還元 9月 : アパホテル〈岐阜羽島駅前〉他1物件を自己資金にて取得	23物件	492億円	2,455円 (今回予想)

（注）1口当たり分配金には利益超過分配金を含みます。

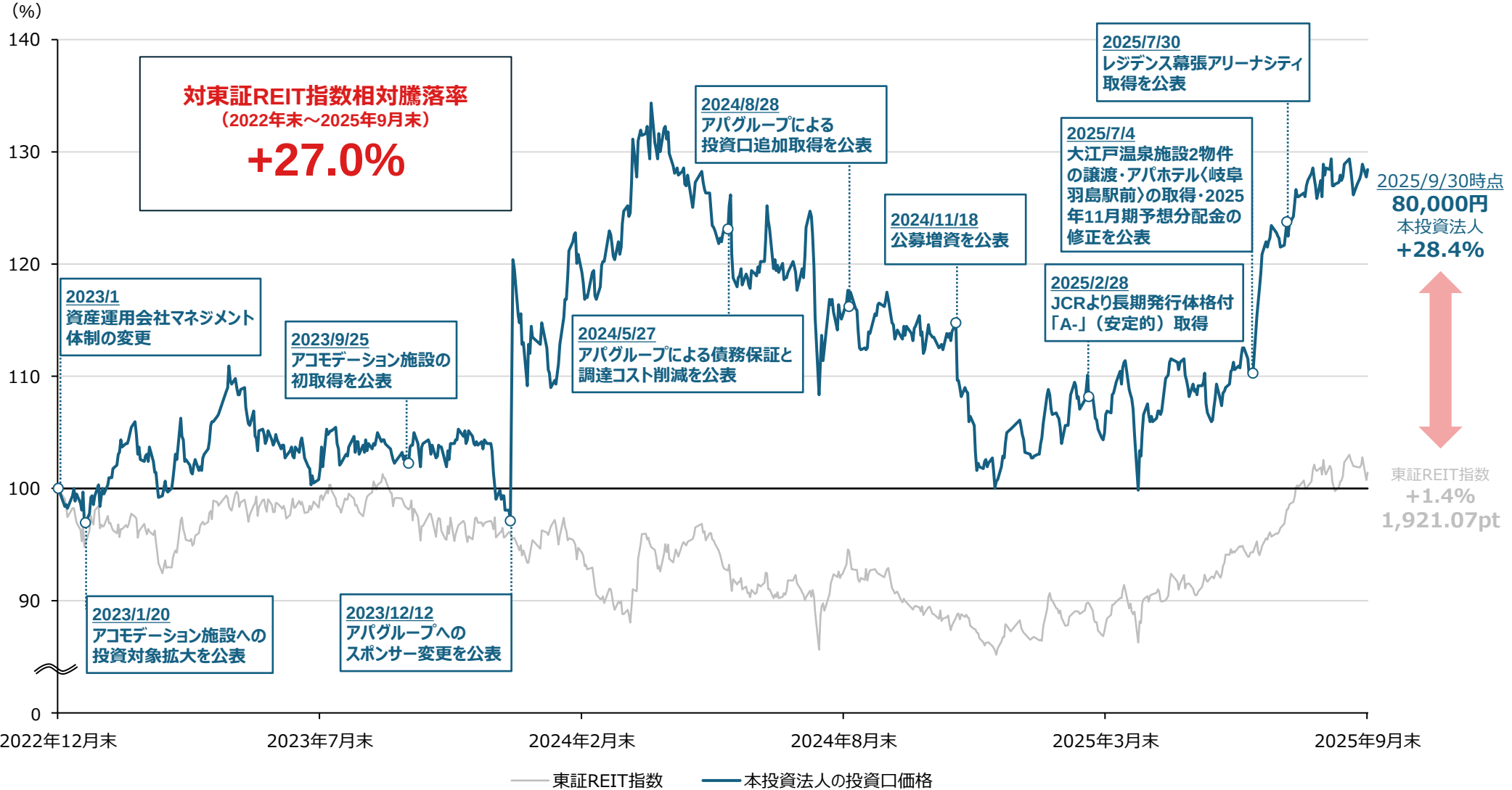
1口当たり分配金（利益超過分配を含む）の推移

◆2025年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配を含む）は、主に大江戸温泉施設2物件の売却益（1口当たり+485円）の計上により2,455円を見込む



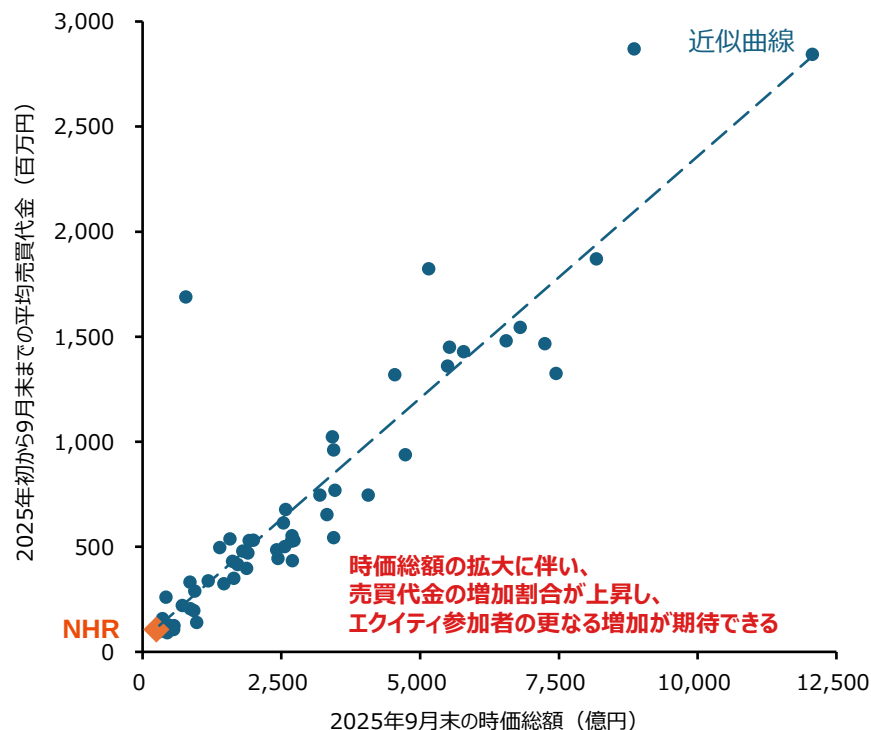
(注) 2025年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の今回予想は、本資料の日付時点のものであり、一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、当該予想は分配金の額を保証するものではありません。

投資口価格の推移



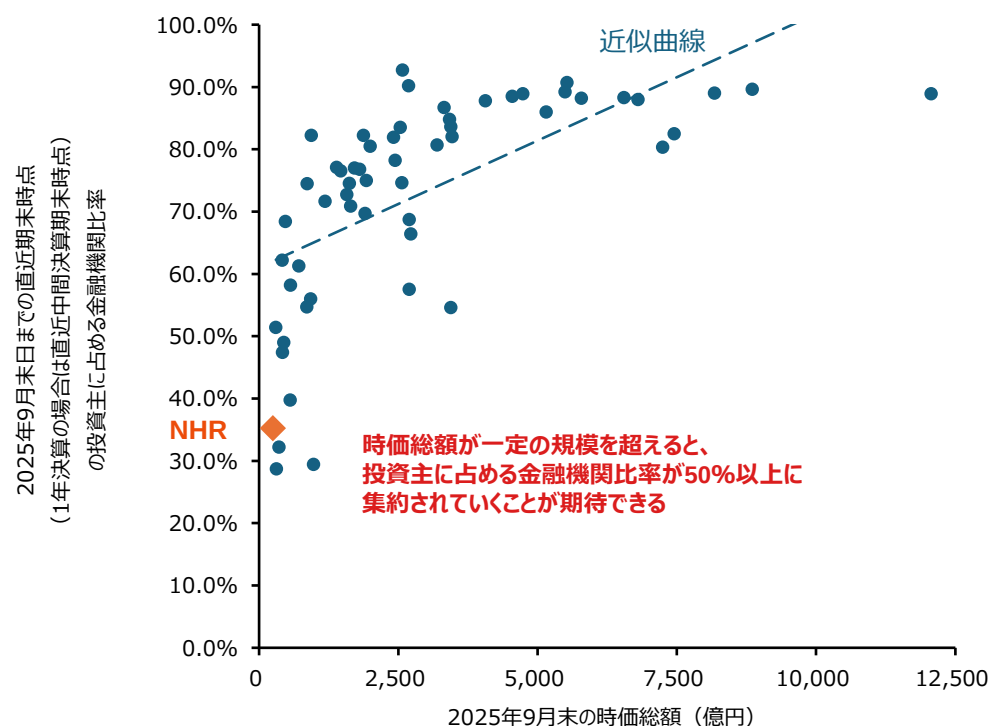
バリュエーションのさらなる向上に向けて

流動性：時価総額と売買代金の相関



流動性の向上

投資家層：時価総額と金融機関比率の相関



投資家層の拡大

「公募増資を伴う外部成長＝時価総額の拡大」による流動性向上・投資家層拡大を通じて、バリュエーションの向上を図る

（出所）Bloombergによる情報を基に本資産運用会社作成

（出所）Bloombergによる情報及び各上場REITの2025年9月30日現在までの直近の決算（1年決算の場合は直近の中間決算を含みます。）に係る決算資料（1年決算の場合は中間決算資料を含みます。）に基づき本資産運用会社作成

1 新規8物件（合計197億円）を取得、資産規模は689億円へ

- アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉・アパホテル〈博多駅前4丁目〉・アパホテル〈松山城西〉（合計約99億円）をアパグループから取得

2 新規取得によりポートフォリオの分散が進捗

- 本取組み後のポートフォリオのアセットタイプ別構成比率（取得（予定）価格ベース）は、大江戸温泉施設は42.4%（本取組み前59.3%との対比で▲17.0ポイント）、ビジネス・シティホテルは27.3%（アパホテルは24.1%、その他3.2%）、アコモデーション施設は30.3%となり、ポートフォリオの分散が進捗

3 みずほ銀行がレンダーフォーメーションに参加。デット調達コストは引き続き低減へ

- みずほ銀行が、コ・アレンジャー及び貸付人として参加予定。レンダーフォーメーションはメガバンク2行体制へ
- 本取組みに伴い、最大141億円をシンジケート団（協調融資団）から調達予定
- 新規借入の調達条件は、資産規模拡大とポートフォリオのリスク分散が着実に進捗したことにより、本取組み前との対比で改善

4 親引け：アパホールディングスが一般募集のうち8,500口を引き受け予定

資産規模の推移

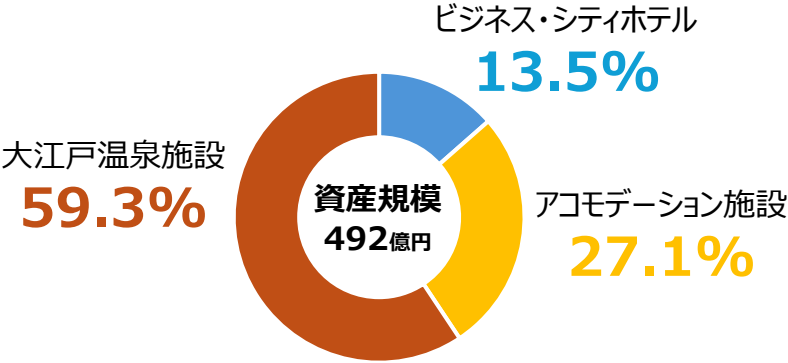
◆新規8物件（取得予定価格合計197億円）を取得、資産規模は689億円へ



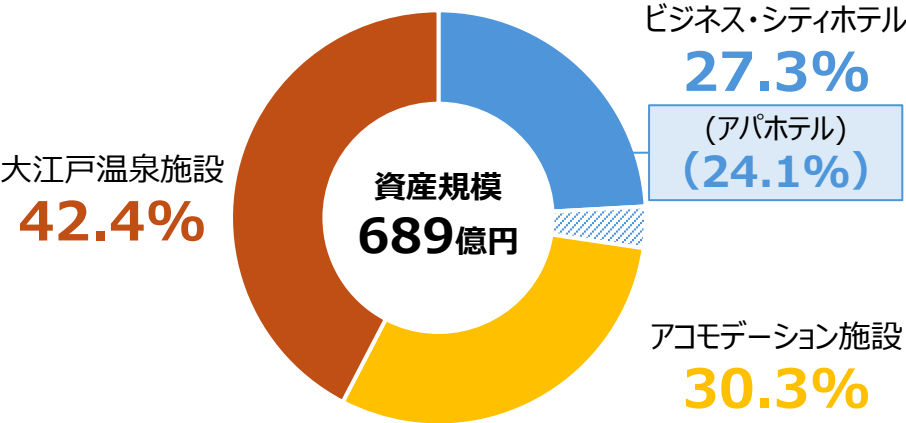
本取組みによるポートフォリオの変化

アセットタイプ別構成比率 (取得(予定)価格ベース)

本取組み前



本取組み後



本取組み前	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%	7,576,000	4.6%	4.1%
アコモデーション施設	11	13,365,000	27.1%	14,582,000	4.8%	4.4%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	59.3%	31,710,000	7.1%	4.4%
合計 / 平均	23	49,251,369	100.0%	53,868,000	6.2%	4.3%

本取組み後	物件数	取得 (予定) 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%	20,956,000	4.7%	4.2%
アコモデーション施設	15	20,903,400	30.3%	22,656,000	4.7%	4.3%
大江戸温泉施設	9	29,225,369	42.4%	31,710,000	7.1%	4.4%
合計 / 平均	31	68,991,769	100.0%	75,322,000	5.7%	4.3%

みずほ銀行の参加と新規借入調達コストの低下

本取組み前

レンダーフォーメーション

- ◆ 三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団（協調融資団）

借入の調達条件

- ◆ 借入期間3年の場合：1ヵ月円TIBOR+**0.800%**（無担保・有保証）



本取組みに伴う新規借入（予定）

みずほ銀行の参加により レンダーフォーメーションは メガバンク2行体制へ

- ◆ みずほ銀行がコ・アレンジャー及び貸付人として参加
- ◆ みずほ銀行のネットワークを活用したシンジケート団招聘の拡大を期待
- ◆ レンダーフォーメーションは三井住友銀行とみずほ銀行によるメガバンク2行体制へ

最大141億円を 新規借入

- ◆ 三井住友銀行をリードアレンジャー、みずほ銀行をコ・アレンジャーとするシンジケート団から最大141億円の新規借入を調達予定

新規借入の調達条件

- ◆ 借入期間 3年（最大140億円）：1ヵ月円TIBOR+**0.600%**（無担保・無保証）
- ◆ 借入期間 1年（最大1億円）：1ヵ月円TIBOR+0.400%（無担保・無保証）
- ◆ 資産規模の拡大とポートフォリオ分散の進捗の結果、新規借入の調達コスト圧縮を実現

財務指標・有利子負債一覧

財務指標

取引金融機関数
13行
(2025年5月期末)

平均残存年数
1.3年 → 1.9 年
(2025年11月期末) (本取組み後見込み)

LTV (鑑定ベース)
37.7% → 40.9%
(2025年5月期末) (本取組み後見込み)

平均オールインスプレッド
1.0% → 0.9%
(2025年11月期末) (本取組み後見込み)

外部格付
A- (安定的)
(格付機関：日本格付研究所)

有利子負債一覧（本取組み後見込み）

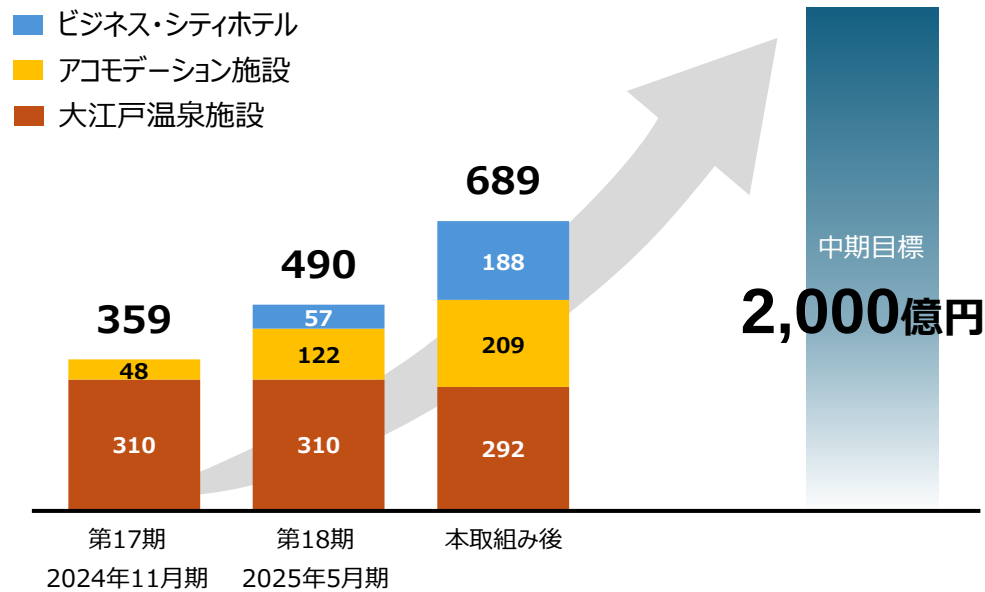
区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社三井住友銀行	100	基準金利 +0.600%	2024年 12月3日	2025年 12月3日	無担保 有保証
短期	株式会社三井住友銀行	195	基準金利 +0.650%	2025年 2月28日	2026年 2月28日	無担保 有保証
長期	株式会社三井住友銀行、株式会社 あおぞら銀行、株式会社東京スター 銀行、株式会社りそな銀行、株式会社 大垣共立銀行、株式会社三十三銀 行	4,015	基準金利 +0.700%	2024年 5月31日	2026年 5月31日	無担保 有保証
長期	株式会社三井住友銀行、株式会社 東京スター銀行、株式会社きらぼし銀 行	3,400	基準金利 +0.850%	2023年 9月28日	2026年 9月28日	無担保 有保証
長期	三井住友信託銀行株式会社	718	基準金利 +0.675%	2024年 5月31日	2027年 2月26日	無担保 有保証
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行	3,966	基準金利 +0.850%	2024年 2月29日	2027年 2月26日	無担保 有保証
長期	株式会社三井住友銀行、株式会社 東京スター銀行、三井住友信託銀行 株式会社、株式会社三十三銀行、 株式会社大垣共立銀行、スルガ銀行、 池田泉州銀行、みなと銀行、関西み らい銀行、西日本銀行	8,748	基準金利 +0.800%	2024年 12月3日	2027年 12月3日	無担保 有保証
(新規) 短期	株式会社三井住友銀行	(最大) 100	基準金利 +0.400%	2025年 12月2日	2026年 12月2日	無担保 無保証
(新規) 長期	株式会社三井住友銀行を リードアレンジャー、 株式会社みずほ銀行を コ・アレンジャー とする協調融資団	(最大) 14,000	基準金利 +0.600%	2025年 12月2日	2028年 12月1日	無担保 無保証

外部成長戦略の礎：スポンサーサポートと資産運用会社独自の物件ソーシング

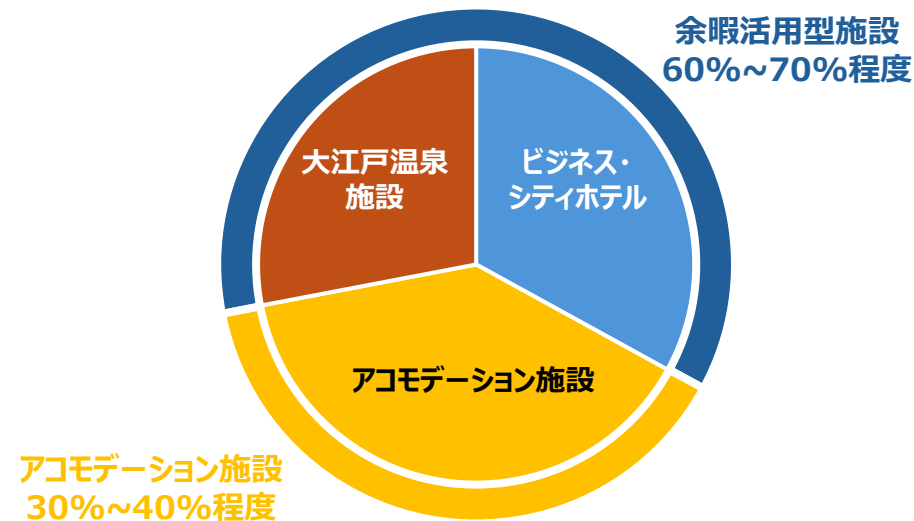
ポートフォリオ構築方針

- ◆ 安定的な分配金の維持・成長のため、資産規模の拡大・資産の入替・大江戸温泉施設割合の低減を進める
- ◆ ビジネス・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、運用資産の積み上げを図る
 - ・ ビジネス・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



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
ソーシング

（注）「資産規模拡大イメージ」における中期目標2,000億円は、本書の日付現在の本投資法人の目標値であり、また、「資産規模1,000億円時点のポートフォリオイメージ」は、本投資法人の資産規模が1,000億円になったと仮定した場合のポートフォリオ内訳の想定です。これらは、その実現やその達成時期を保証又は約束するものではなく、また取得予定資産の取得を除き将来の資産取得について決定されている事実はありません。

取得予定資産の概要

取得予定価格 合計 197億円

ビジネス・シティホテル 122億円



アパホテル
〈なんば北 心斎橋駅前〉
4,850百万円



アパホテル
〈博多駅前4丁目〉
3,930百万円



アパホテル
〈松山城西〉
1,200百万円



ホテルビスタ厚木
2,222百万円

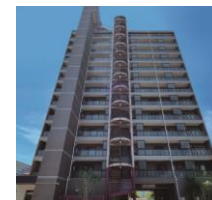
アコモデーション施設 75億円



T's garden 東尾久
2,100百万円



パークスクエア北松戸
824百万円



ヘスティア千葉駅前
1,091百万円



ソルプラザ堺
3,522百万円

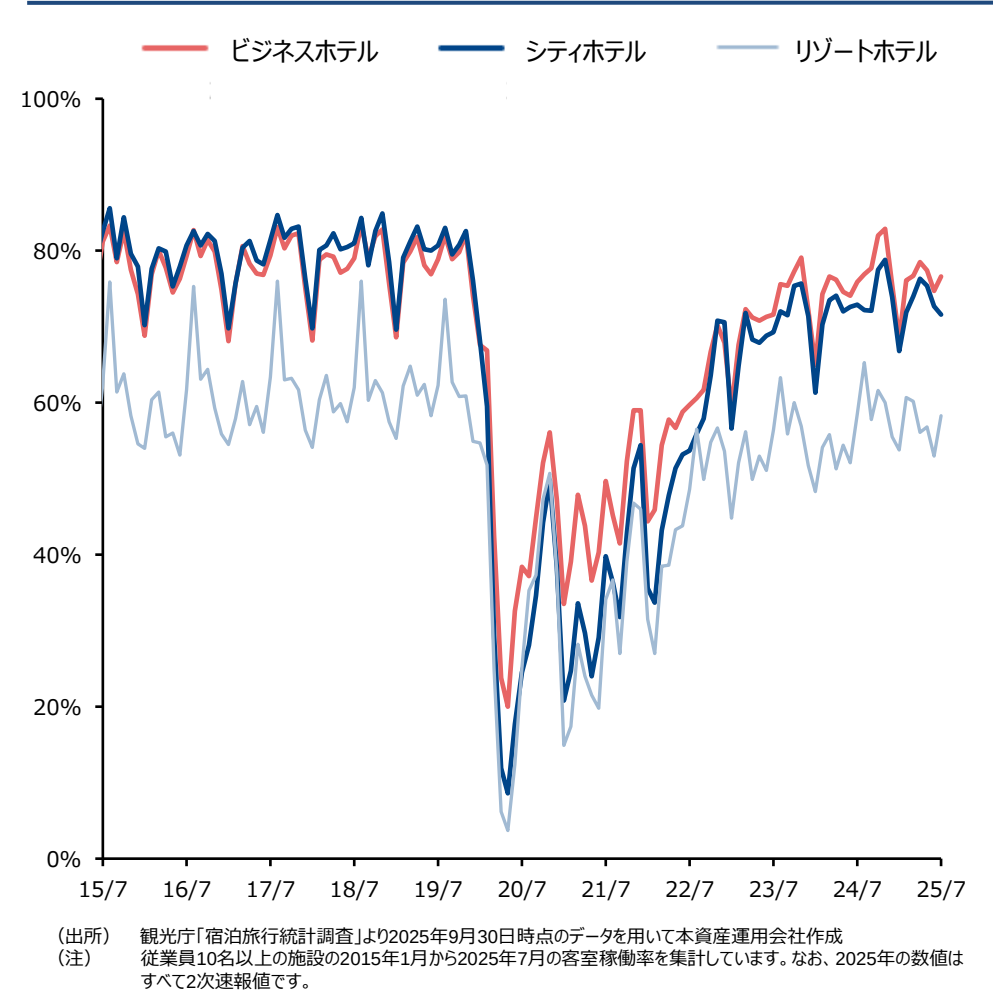
物件 番号	物件名称	所在地	建築年月	賃貸可能面積 (m ²)	客室数/賃貸可能戸数 (室/戸)	取得予定価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	含み損益率 (%)	償却前 鑑定NOI利回り	償却後 鑑定NOI利回り
ビジネス・シティホテル										
H-4	アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	大阪府大阪市	2000/10	3,113.49	162	4,850,000	5,330,000	+9.9%	4.5%	4.2%
H-5	アパホテル〈博多駅前4丁目〉	福岡県福岡市	2000/9	1,879.57	109	3,930,000	4,170,000	+6.1%	4.3%	4.0%
H-6	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 / 平均				13,939.26	580	12,202,000	13,380,000	+9.7%	4.7%	4.3%
アコモデーション施設										
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	ヘスティア千葉駅前	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	ソルプラザ堺	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 / 平均				21,182.56	323	7,538,400	8,074,000	+7.1%	4.5%	4.1%
取得予定資産 合計 / 平均						19,740,400	21,454,000	+8.7%	4.6%	4.2%

余暇活用型施設について

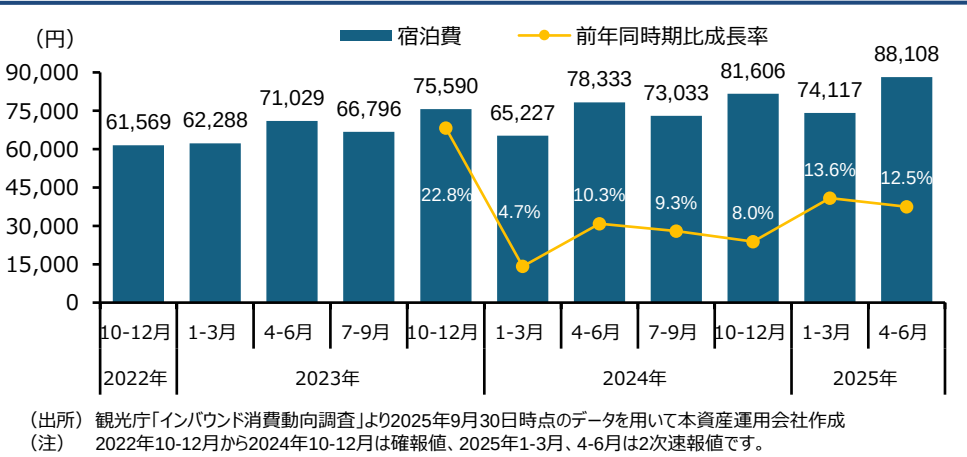
取得の背景：好調なホテルマーケット

- ◆ビジネス・シティホテルについては、インバウンド需要・国内観光需要・ビジネス需要を含むすべての宿泊需要を取り込むことにより、安定的な稼働が期待される
- ◆国内観光需要：日本人の国内宿泊旅行消費額は増加基調にある

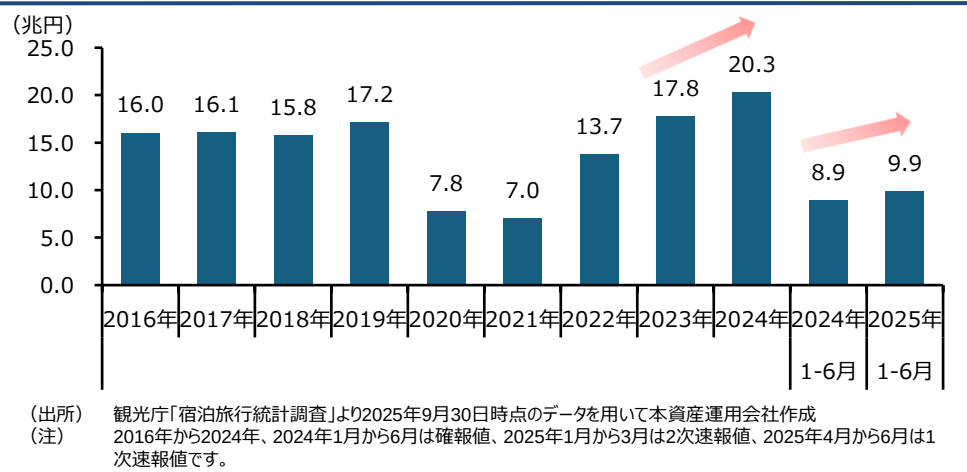
ホテルタイプ別稼働率の推移



インバウンド旅行客の1人当たり宿泊費の推移



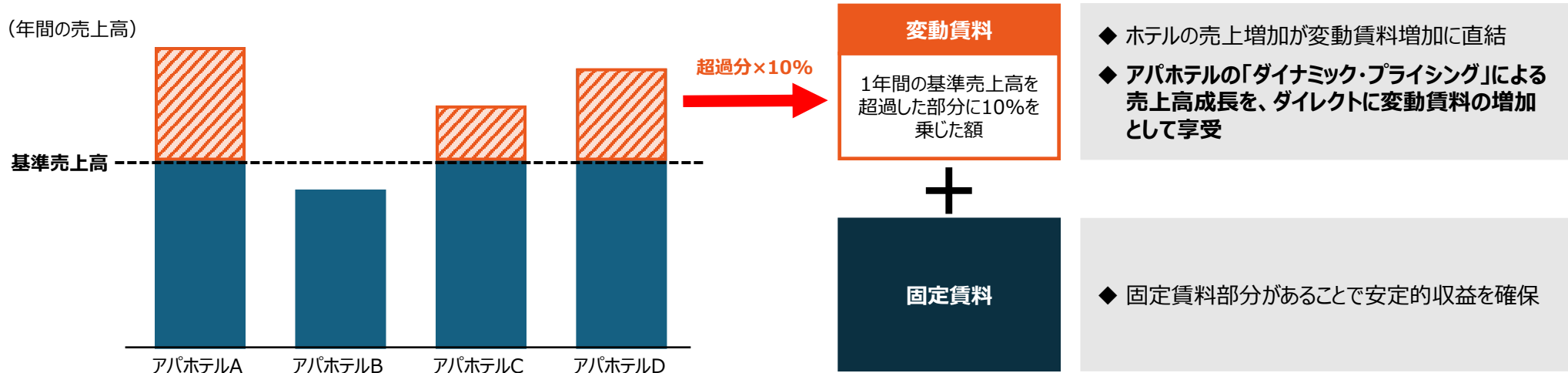
日本人の国内宿泊旅行消費額の推移



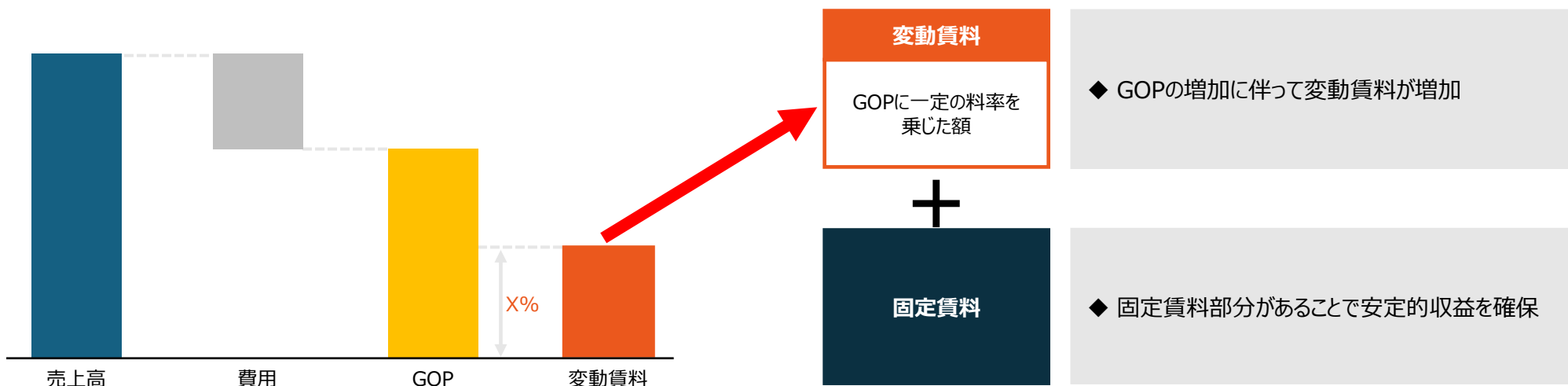
取得の背景：売上連動型変動賃料を含む賃貸借契約の物件割合の増加

◆ホテル売上の増加が賃料の増加につながる「売上連動型の変動賃料」を含む賃貸借契約の物件割合を増やす方針

売上連動型の変動賃料の構造（本投資法人がすでに保有するアパホテル、本取組みにおいて取得予定のアパホテル）



GOP連動型の変動賃料の構造（本投資法人がすでに保有する大江戸温泉施設）

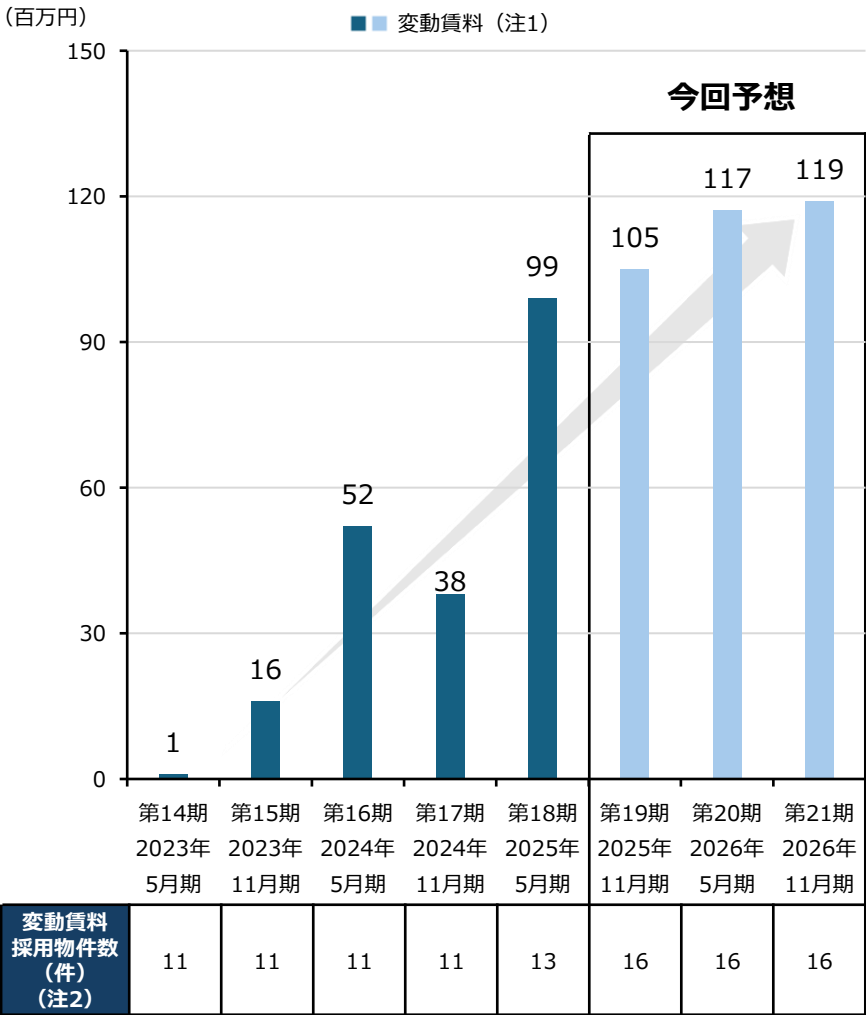


(注) 上図は売上連動型又はGOP連動型の賃貸借契約において、変動賃料が発生する仕組みをわかりやすく図示するためのイメージ図であり、実際に上図のとおりの変動賃料が発生することを保証するものではありません。

取得の背景：変動賃料の成長

◆アパホテル含むビジネス・シティホテルと、バリューアップ工事済の大江戸温泉施設5物件を主たるドライバーとして変動賃料の増加を見込む

変動賃料（直近5期実績）



バリューアップ工事済の大江戸温泉施設 5物件

大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩

リニューアル前平均RevPAR
29,104円
(2022年10月～2023年9月)

成長率
+19.9%

リニューアル後平均RevPAR
34,902円
(2024年10月～2025年9月)

大江戸温泉物語 Premium あたみ

リニューアル前平均RevPAR
30,547円
(2022年10月～2023年9月)

成長率
+37.3%

リニューアル後平均RevPAR
41,951円
(2024年10月～2025年9月)

大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル

リニューアル前平均RevPAR
25,189円
(2022年10月～2023年9月)

成長率
+15.0%

リニューアル後平均RevPAR
28,974円
(2024年10月～2025年9月)

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)

リニューアル前平均RevPAR
25,189円
(2022年10月～2023年9月)

成長率
+15.0%

リニューアル後平均RevPAR
28,974円
(2024年10月～2025年9月)

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)

リニューアル前平均RevPAR
25,189円
(2022年10月～2023年9月)

成長率
+15.0%

リニューアル後平均RevPAR
28,974円
(2024年10月～2025年9月)

(注1) 2025年11月期から2026年11月期の変動賃料（予想）は、保有資産について現在有効な賃貸借契約を、取得予定資産については各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約を前提として、賃借人から提出された事業計画等に基づき本資産運用会社が試算した数値によっています。

(注2) 2025年11月期から2026年11月期については、取得予定資産の取得を除き、変動賃料採用物件数に変動がないことを前提としています。

取得予定資産の概要①

アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉

ビジネス・シティホテル

固定賃料+変動賃料（売上連動）



所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	大阪メトロ御堂筋線「心斎橋」駅から徒歩約3分
敷地面積	673.18㎡
延床面積	3,113.49㎡
竣工年	2000年
客室数	162室



物件の特長

- 大阪メトロ御堂筋線「心斎橋」駅から徒歩約3分、大阪メトロ四つ橋線「四ツ橋」駅から徒歩約3分。「心斎橋」駅はJR東海道新幹線「新大阪」駅から徒歩約13分、各線「なんば」駅まで1分と交通利便性に優れる
- 心斎橋エリアは、大阪市中心部を南北に走る「御堂筋」沿いに百貨店・高級ブランド・高級ホテルが入居する大規模商業施設と大規模オフィスが立ち並び、その背後地には、東側には道頓堀・戎橋に通じインバウンド観光客で溢れる心斎橋筋商店街、西側にはアメリカ村に代表される若者向けのファッションショップやカフェ・居酒屋・レストランが多数集積
- 本物件はかかる立地にあるためインバウンド旅行者・国内旅行者・ビジネス利用者などあらゆる宿泊需要者からの強いニーズが見込まれる
- 客室数162室、うちシングル40室、セミダブル24室、ダブル80室、ツイン18室。広範な利用者層の宿泊需要に対応可能
- インバウンド比率：30.7%（2024年10月～2025年9月）

賃貸借契約の概要

- 賃借人：アパホテル株式会社
- 契約期間：2025年12月2日（予定）より20年間
- 賃料形態：固定賃料＋変動賃料（売上連動）

運営実績

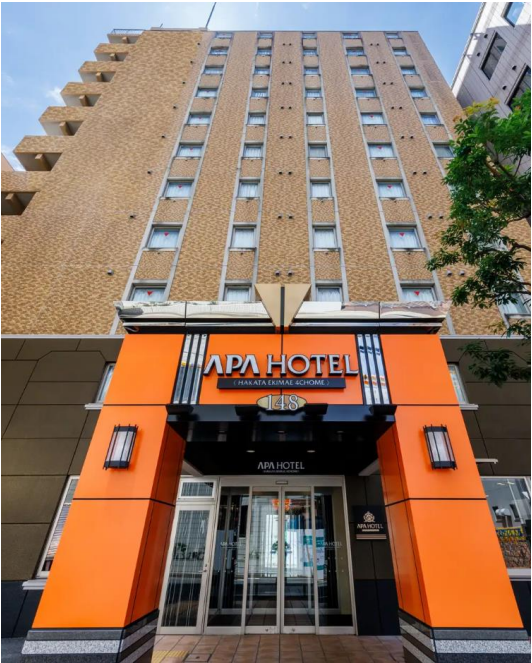
	2024年			2025年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
客室稼働率	92.6%	95.5%	93.0%	86.3%	77.7%	92.2%
ADR（円）	11,135	13,002	11,056	8,655	9,346	9,904
RevPAR（円）	10,311	12,417	10,282	7,469	7,262	9,131
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
	95.7%	96.8%	96.8%	97.5%	97.4%	96.0%
客室稼働率	95.7%	96.8%	96.8%	97.5%	97.4%	96.0%
ADR（円）	14,064	13,759	10,598	10,075	10,577	14,004
RevPAR（円）	13,459	13,319	10,259	9,823	10,302	13,448

取得予定資産の概要②

アパホテル〈博多駅前4丁目〉

ビジネス・シティホテル

固定賃料+変動賃料（売上連動）



所在地	福岡県福岡市博多区
アクセス	JR鹿児島本線「博多」駅から徒歩約6分
敷地面積	438.11㎡
延床面積	1,879.57㎡
竣工年	2000年
客室数	109室

物件の特長

- JR鹿児島本線「博多」駅から徒歩約6分と、JR新幹線や航空機（地下鉄空港線経由）で博多を訪れる訪問者にとってアクセス良好な立地
- JR「博多」駅は、JR東海道・山陽新幹線、JR九州新幹線、JR鹿児島本線、地下鉄各線が集中、福岡空港からも近く、九州最大の人口を擁する福岡市における交通の要であることから、インバウンド旅行者・国内旅行者を問わず観光目的の利用者からの宿泊需要が旺盛
- 福岡市で最も事業所数が多い博多区には、ビジネス街が立ち並び、出張で訪れたビジネス目的の利用者からの宿泊需要が強い
- 客室数109室、うちシングル89室、セミダブル19室、ダブル（バリアフリー）1室。観光旅行者やビジネス目的の宿泊者の宿泊需要をしっかりと取り込むことができる
- インバウンド比率：14.4%（2024年10月～2025年9月）

賃貸借契約の概要

- 賃借人：アパホテル株式会社
- 契約期間：2025年12月2日（予定）より20年間
- 賃料形態：固定賃料＋変動賃料（売上連動）

運営実績

	2024年			2025年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
客室稼働率	97.7%	95.4%	95.8%	92.4%	96.0%	95.7%
ADR（円）	12,471	15,284	13,840	9,467	12,453	11,421
RevPAR（円）	12,184	14,581	13,259	8,748	11,955	10,930
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
客室稼働率	97.2%	95.9%	94.8%	90.6%	97.0%	96.8%
ADR（円）	10,646	10,782	9,852	9,881	9,811	9,794
RevPAR（円）	10,348	10,340	9,340	8,952	9,517	9,481

取得予定資産の概要③

アパホテル<松山城西>

ビジネス・シティホテル

固定賃料+変動賃料（売上連動）



所在地	愛媛県松山市
アクセス	伊予鉄道「本町三丁目」駅 徒歩約1分
敷地面積	1,279.67㎡
延床面積	5,083.77㎡
竣工年	1991年
客室数	144室

物件の特長

- 松山城の西側外堀に面する立地。高層階東側客室からは松山城を一望
- 本物件は、松山城や道後温泉を訪れる観光旅行者の宿泊需要に訴求できるだけでなく、愛媛県庁・松山市役所などの官公庁やオフィスビルが集積する伊予鉄道「松山市」駅周辺エリアに近接していることから、出張などで同市を訪れるビジネス目的利用者の宿泊需要も存在
- 「松山市」駅東側の繁華街「大街道」商店街に近接、同エリアには多数の飲食店・店舗が存することから、宿泊者にとって食事・買い物などに便利なホテル
- 客室数144室、うちシングル12室、セミダブル6室、ダブル97室、ツイン15室、デラックスダブル10室、デラックスツイン4室。観光目的・ビジネス目的いずれの宿泊需要にも対応可能
- インバウンド比率：6.2%（2024年10月～2025年9月）

賃貸借契約の概要

- 賃借人：アパホテル株式会社
- 契約期間：2025年12月2日（予定）より20年間
- 賃料形態：固定賃料＋変動賃料（売上連動）

運営実績

	2024年			2025年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
客室稼働率	92.7%	95.9%	82.2%	81.7%	85.8%	85.2%
ADR（円）	7,982	8,700	7,554	7,308	8,524	7,565
RevPAR（円）	7,399	8,343	6,209	5,971	7,314	6,445
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
客室稼働率	80.1%	75.0%	65.6%	69.3%	79.4%	82.0%
ADR（円）	7,000	9,484	6,912	6,875	8,520	8,560
RevPAR（円）	5,607	7,113	4,534	4,764	6,765	7,019

取得予定資産の概要④

ホテルビスタ厚木

ビジネス・シティホテル

固定賃料+変動賃料（売上連動）



所在地	神奈川県厚木市
アクセス	小田急小田原線「本厚木」駅から徒歩約3分
敷地面積	785.87m ²
延床面積	3,862.43m ²
竣工年	2007年
客室数	165室

物件の特長

- 小田急小田原線「本厚木」駅徒歩約3分とアクセスに優れたホテル。同駅は「小田急ロマンスカー」の停車駅であり新宿まで最短40-50分と都心とのアクセスが良い
- 厚木市には多くの製造業企業の工場・神奈川県内陸工業団地・厚木流通センター・尼寺工業団地などが立地することから、ビジネス目的の宿泊需要が高く、年間を通して安定的な需要が見込まれる
- 駅前は飲食店や商店が連なりコンビニエンスストアも至近で宿泊者の利便性に優れる
- 客室数165室、うちダブル（14.5㎡、147室）、ツイン（18.1㎡、16室）、ユニバーサル（19.6㎡、2室）。ワイドデスク、コインランドリーを備え、出張者等の中長期の宿泊需要へも訴求

賃貸借契約の概要

- 賃借人：株式会社ビスタホテルマネジメント
- 契約期間：テナントから開示の承諾が得られていないため非開示
- 賃料形態：テナントから開示の承諾が得られていないため非開示

アパホテル株式会社をバックアップオペレーターに選定

- 現賃貸借契約が終了した場合に賃借を継続する代替事業者（バックアップオペレーター）としてアパホテル株式会社を選定

運営実績

	2024年			2025年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
客室稼働率	テナントから開示の承諾が得られていないため非開示					
ADR（円）						
RevPAR（円）						
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
客室稼働率	テナントから開示の承諾が得られていないため非開示					
ADR（円）						
RevPAR（円）						

アコモデーション施設について

取得の背景：賃貸需要の多い賃料価格帯のアコモデーション施設へ投資

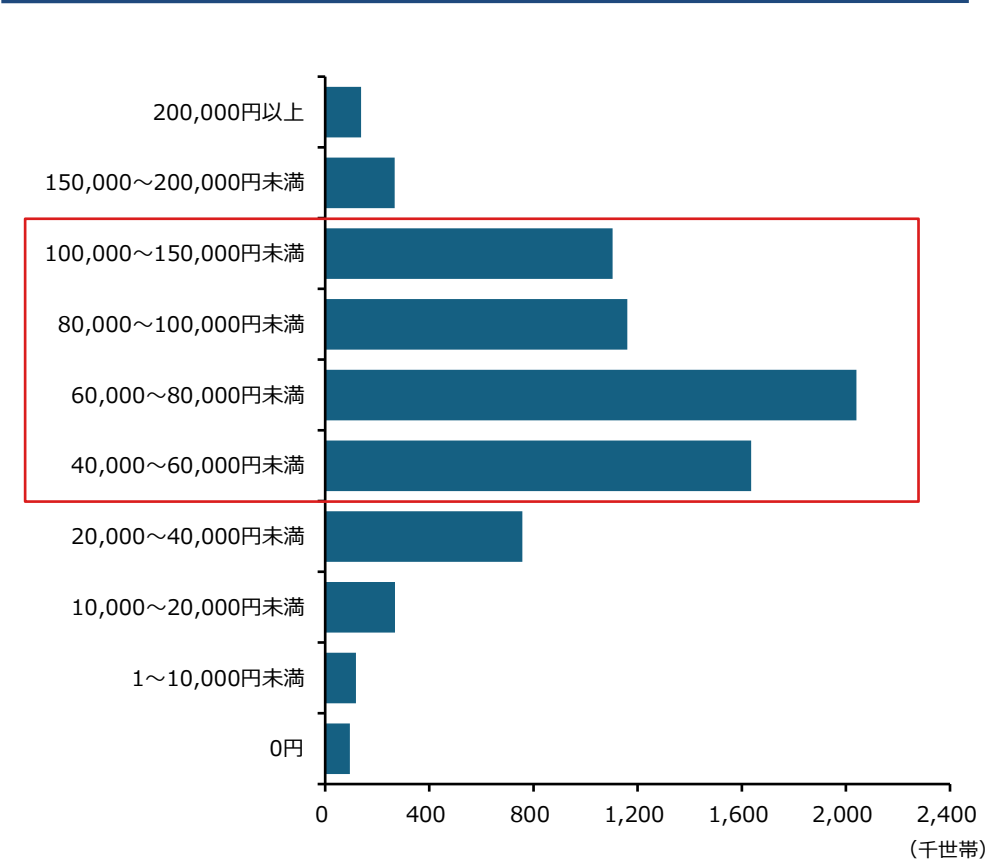
◆平均的所得者の賃貸需要が多い賃料価格帯（ボリュームゾーン）の賃貸住宅等に重点的に投資、安定的な賃料収入の確保を図る

アコモデーション施設の戸当たり賃料の分布（本取組み後）

賃料	アコモデーション施設全体（注） に占める比率（戸数ベース）
15万円以上	2.8%
10～15万円	34.1%
8～10万円	26.5%
6～8万円	16.2%
4～6万円	20.4%
4万円未満	0.0%
合計	100.0%

（注）アコモデーション施設のうち、東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府に所在する物件にて算出しています。

東京・神奈川・千葉・大阪における借家の賃料帯別世帯数

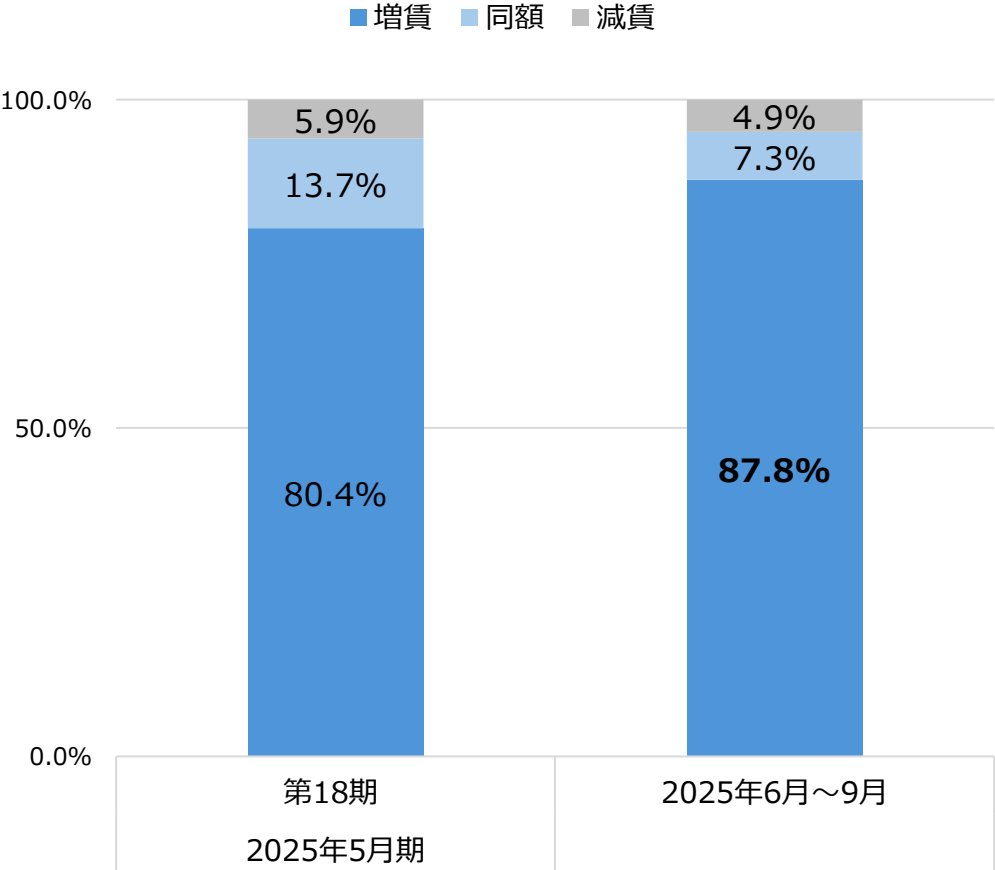


（出所）総務省「住宅・土地統計調査」より、東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府の住宅の1か月当たり家賃及び1か月当たり共益費・管理費のデータを用いて本資産運用会社作成

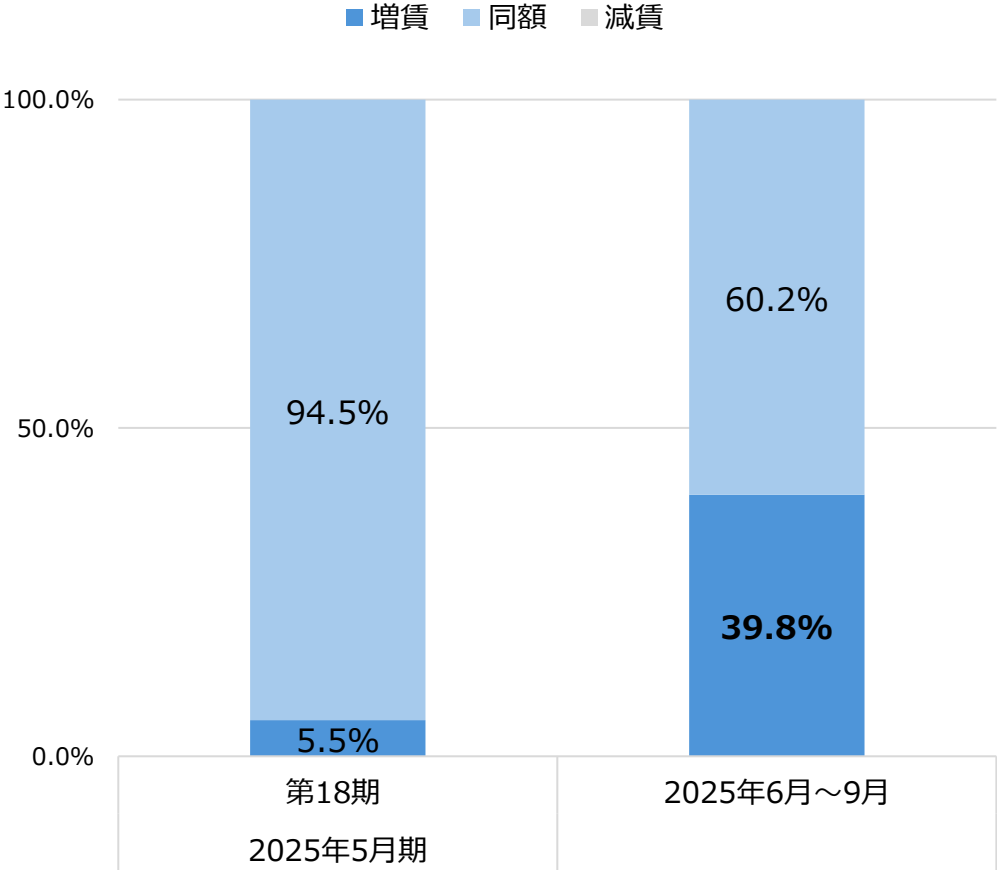
取得の背景：アコモデーション施設における賃料増額について

- ◆新規契約時は87.8%、契約更新時は39.8%において賃料増額（保有資産について2025年6月～9月の件数ベース実績値）
- ◆市場賃料の上昇を背景に、引き続き新規契約時・契約更新時の賃料増額を図る

新規契約時 成約賃料の動向（旧賃貸借契約との対比）



契約更新時 成約賃料の動向（旧賃貸借契約との対比）



（注）今後も上表のような傾向が継続することを保証するものではありません。

取得予定資産の概要⑤

T's garden 東尾久

アコモデーション施設



物件の特長

- 日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅徒歩約1分。同線は朝夕の通勤時間帯には3・4分おきに運航しており通勤に便利。本物件の周辺にはスーパー・コンビニエンスストア・ドラッグストアなどが点在し生活利便性に優れる
- 住居合計48戸、うち55㎡程度の2LDK（24戸）、61㎡程度の3LDK（24戸）。1Fは店舗（1区画）、2Fは事務所（3区画）

所在地	東京都荒川区
アクセス	日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅 徒歩約1分
敷地面積	1,251.32㎡
延床面積	4,177.31㎡
竣工年	1994年
賃貸可能戸数	52戸



ヘスティア千葉駅前

アコモデーション施設



物件の特長

- 千葉都市モノレール「市役所前」駅徒歩約3分。同駅から JR「千葉」駅まで乗車約2分。JR「千葉」駅へも徒歩約12分であり同駅周辺に立地する大型ショッピングモール・スーパー・各種店舗・飲食店も徒歩圏内。本物件の周辺には千葉市役所・公園・小・中学校も存し生活利便性に優れる
- 65㎡前後の2LDK・3LDK、合計48戸

所在地	千葉県千葉市
アクセス	千葉都市モノレール「市役所前」駅 徒歩約3分
敷地面積	857.29㎡
延床面積	3,524.37㎡
竣工年	1998年
賃貸可能戸数	48戸



取得予定資産の概要⑥

パークスクエア北松戸

アコモデーション施設



物件の特長

- JR常磐線「北松戸」駅徒歩約11分。本物件は住環境良好な住宅街に在り、小中学校、公園、スーパーマーケットも近く生活利便性に優れる
- 全54戸、うち25㎡程度の1R・1DK（30戸）、50㎡程度の2LDK（21戸）、78㎡程度の3LDK（2戸）、190㎡程度の4LDK（1戸）

所在地	千葉県松戸市
アクセス	JR常磐線「北松戸」駅徒歩約11分
敷地面積	1,857.04㎡
延床面積	2,327.07㎡
竣工年	1997年
賃貸可能戸数	54戸



ソルブラーサ堺

アコモデーション施設



物件の特長

- 南海電鉄空港線「堺」駅徒歩約13分。同駅から南海電鉄「なんば」駅まで最短10分と大阪市中心部へのアクセスが良い。本物件の近隣には小中学校・公園・大型スーパーマーケットが位置し生活利便性に優れる
- 67㎡程度の2LDK、68-76㎡程度の3LDK、85㎡程度の4LDK（住居合計168戸）で構成される大規模賃貸マンション。敷地内別棟に店舗（1区画）

所在地	大阪府堺市
アクセス	阪堺電気軌道阪堺線「妙国寺前」停留場 徒歩約8分
敷地面積	10,282.28㎡
延床面積	15,153.56㎡
竣工年	1998年
賃貸可能戸数	169戸



ポートフォリオの状況（本取組み後）①

物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 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（予定） 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												
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	東京都台東区	2024/12	2010/3	15.7	3,706.56	180	4,160,000	6.0%	4,800,000	4.2%	3.9%
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	大阪府大阪市	2024/12	2018/11	7.0	2,504.70	118	1,581,000	2.3%	1,850,000	4.9%	4.1%
H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	岐阜県羽島市	2025/9	1996/10	29.2	2,980.60	146	920,000	1.3%	926,000	5.8%	4.7%
H-4	アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	大阪府大阪市	2025/12	2000/10	25.1	3,113.49	162	4,850,000	7.0%	5,330,000	4.5%	4.2%
H-5	アパホテル〈博多駅前 4 丁目〉	福岡県福岡市	2025/12	2000/9	25.3	1,879.57	109	3,930,000	5.7%	4,170,000	4.3%	4.0%
H-6	アパホテル〈松山城西〉	愛媛県松山市	2025/12	1991/3	34.7	5,083.77	144	1,200,000	1.7%	1,420,000	7.1%	6.1%
H-7	ホテルビスタ厚木	神奈川県厚木市	2025/12	2007/8	18.3	3,862.43	165	2,222,000	3.2%	2,460,000	4.8%	4.1%
	小計 / 平均				21.6	23,131.12	1,024	18,863,000	27.3%	20,956,000	4.7%	4.2%
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	34.7	63,838.25	241	9,697,869	14.1%	8,700,000	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	52.8	9,782.37	83	3,656,900	5.3%	3,830,000	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	35.1	10,211.46	73	2,657,800	3.9%	2,820,000	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	66.8	8,469.22	76	3,000,900	4.3%	3,470,000	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	51.2	6,125.84	64	1,910,900	2.8%	2,020,000	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	53.2	14,132.27	95	1,901,200	2.8%	2,020,000	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	42.1	5,177.18	40	1,299,800	1.9%	1,360,000	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	44.3	22,402.38	172	3,870,000	5.6%	6,070,000	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	61.2	16,602.03	123	1,230,000	1.8%	1,420,000	9.2%	4.0%
	小計 / 平均				45.3	156,741.00	967	29,225,369	42.4%	31,710,000	7.1%	4.4%

ポートフォリオの状況（本取組み後）②

物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 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（予定） 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
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	33.9	1,993.01	85	1,053,000	1.5%	1,120,000	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	31.6	2,911.95	69	1,255,000	1.8%	1,420,000	4.7%	4.4%
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9	1998/3	27.7	1,992.30	88	990,000	1.4%	1,050,000	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	21.1	4,446.05	97	1,600,000	2.3%	1,600,000	5.2%	4.2%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	千葉県柏市	2024/12	2007/1	18.8	4,611.03	60	1,590,000	2.3%	1,820,000	5.1%	4.4%
A-6	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1999/3	26.8	3,758.77	54	1,259,000	1.8%	1,430,000	5.2%	4.8%
A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	2024/12	1991/9	34.2	2,882.83	97	2,163,000	3.1%	2,210,000	4.0%	3.9%
A-8	U residence 喜多見	東京都狛江市	2024/12	1986/7	39.4	982.86	52	510,000	0.7%	534,000	4.4%	4.2%
A-9	U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	2024/12	1988/5	37.6	1,249.08	41	595,000	0.9%	608,000	4.4%	4.2%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	2024/12	1991/4	34.7	1,906.59	69	1,250,000	1.8%	1,390,000	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	27.4	3,799.52	53	1,100,000	1.6%	1,400,000	6.0%	5.4%
A-12	T's garden 東尾久	東京都荒川区	2025/12	1994/3	31.7	3,543.59	52	2,100,000	3.0%	2,340,000	4.3%	4.1%
A-13	ヘスティア千葉駅前	千葉県千葉市	2025/12	1998/1	27.9	3,184.80	48	1,091,800	1.6%	1,160,000	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	28.2	2,165.53	54	824,000	1.2%	874,000	4.8%	4.5%
A-15	ソルブラーサ堺	大阪府堺市	2025/12	1998/3	27.7	12,288.64	169	3,522,600	5.1%	3,700,000	4.4%	3.9%
小計 / 平均					29.1	51,716.55	1,088	20,903,400	30.3%	22,656,000	4.7%	4.3%
ポートフォリオ合計 / 平均					33.9	231,588.67	-	68,991,769	100.0%	75,322,000	5.7%	4.3%

アパグループについて

アパグループについて

◆本投資法人のスポンサーであるアパホールディングス株式会社が一般募集のうち8,500口を引き受け、スポンサーにおける総保有口数は21,746口に増加（本取組み前13,246口）



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

グループ連結売上高

2,260億円

※2024年11月期実績

グループ連結経常利益

796億円

※2024年11月期実績

53年間連続黒字経営を継続

アパホテルブランド

277ホテル/69,519室

※2025年10月23日時点（運営中のものに限る）

アパグループ：グループ概要

アパグループの概要

設立	1971年4月		
自己資本	3,282億円		
代表者	会長 社長兼CEO	元谷 外志雄 元谷 一志	
事業内容	・都市開発（マンション、ホテル、テナントビル、アーバン・リゾート）事業 ・総合建設（企画、設計、建設）事業 ・総合不動産（開発、売買、仲介、賃貸、鑑定）事業 ・ホテル・チェーン、レストラン・チェーン、レジャー産業運営事業 ・不動産証券化事業 ・総合ビル管理事業 ・月刊「アップルタウン」発行		

- アパグループはアパホテルネットワークとして全国最大の**1,019ホテル、139,937室**（2025年10月23日時点 / 建築・設計中、海外、FC、アパ直参画ホテルを含む）を展開。国内フランチャイズ加盟店数（同日時点、今後の加盟予定ホテル含む）は73ホテル10,268室と国内No.1
- **創業以来53年間連続黒字経営**を継続。2022年4月に新体制へ移行し、元谷外志雄が会長へ就任、元谷一志がアパグループ社長兼CEOへ就任しグループの経営を統括
- 2010年4月にスタートした「SUMMIT 5（頂上戦略）」を継承して**2022年4月より新たな5年計画「AIM5～APA Innovative Movement」を開始**
- アフターコロナにおけるニーズの変化やDX化の波を捉えながら、国内で圧倒的なNo.1ホテルチェーンとなるべく、**2027年3月末までにアパホテルネットワークとして15万室展開を目指す**
- アパホテル会員の**累積会員数は2,000万名**を突破

アパグループのホテル事業展開戦略

✓ 「高品質」「高機能」「環境対応型」の“新都市型ホテル”

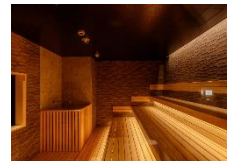
新都市型ホテルとは、ホテル業界における日本初の世界基準モデルとして、アパホテルが提唱する唯一無二の独創的なコンセプト
洗練された品質、高い機能性、環境に対応した空間のもと、ゲストに安全・安心・安眠を提供

✓ 積極的な海外展開

北米を中心にCoast Hotelsブランドを展開。
現在50ホテル・5,218室規模（2025年10月23日現在、建築・設計中含む）だが、将来10,000室を目指す

✓ 新ブランドの展開

2024年2月、アパホテル新ブランド「アパホテルステイ」1号店のアパホテルステイ〈富山〉グランドオープン
アパホテルズ＆リゾーツ初のオールインクルーシブサービスを提供するほか、富山県内最大級のサウナ施設を導入



アパホテルステイ〈富山〉
Sauna「頂Itadaki」

アパホテルのオペレーションの特長

1. アパ直

「アパ直」はアパサービス株式会社が直接運営するインターネット予約システムで、アパグループが直接運営している施設および、アパ直に参画する他社施設を含め全国700以上の宿泊施設をベストレート（最安値）で予約可能



2. アパホテル会員

年間の利用実績に応じて5つの会員ステータスが用意されており、ステータスごとに会員特典・サービスを提供。貯めたアパポイントはキャッシュバック、宿泊料金への充当、カタログギフト交換など様々な方法で活用可能



3. アパトリプルワンシステム

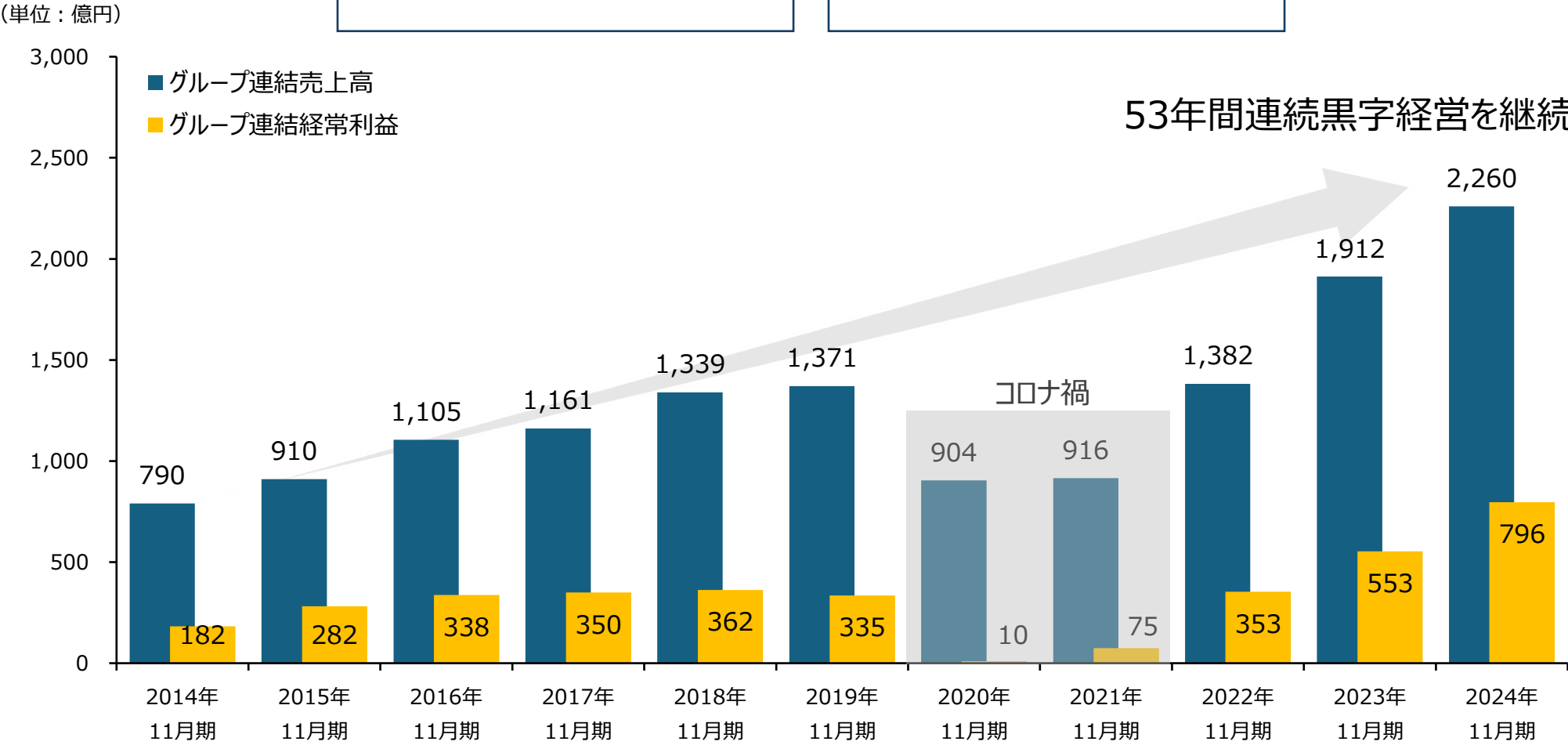
ゲストの時間を大切にするアパトリプルワンシステム（「1ステップ予約」、「1秒チェックイン」、「1秒チェックアウト」）により、「非接触」、「待たない」、「並ばない」を実現したストレスフリーのアパオリジナルデジタルサービスを提供



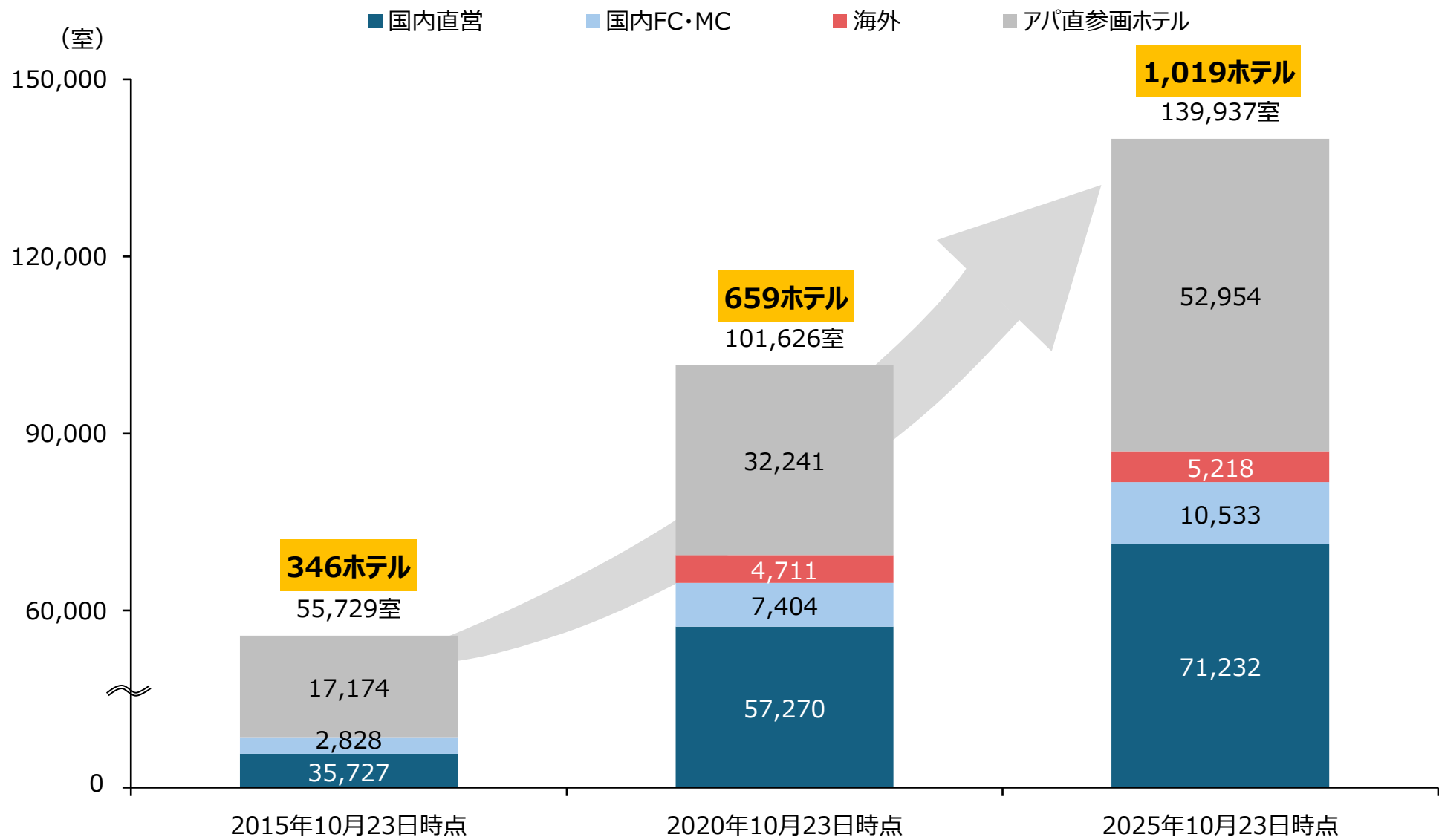
アパグループ：グループ連結売上高・経常利益

アパグループ連結売上高と経常利益の推移

グループ連結売上高(2024年11月期)	グループ連結経常利益(2024年11月期)
2,260億円	796億円



アパグループ：アパグループネットワーク室数の推移



(注) ホテル数及び室数は、建築・設計中の物件を含みます。

アパグループ：アパホテルブランドの展開状況

アパホテルブランド



277ホテル / 69,519室

※2025年10月23日時点。運営中のものに限る

首都圏：118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：27ホテル



アパホテル&リゾート
〈博多駅東〉



アパホテル
〈長崎出島〉



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
〈仙台五橋〉



アパホテル
〈青森駅前〉

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：10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〉

(注) 本資料の日付現在、本投資法人は「アパグループのホテル展開」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、本投資法人及び本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：Coast Hotels及びイシン・ホテルズ・グループの取得

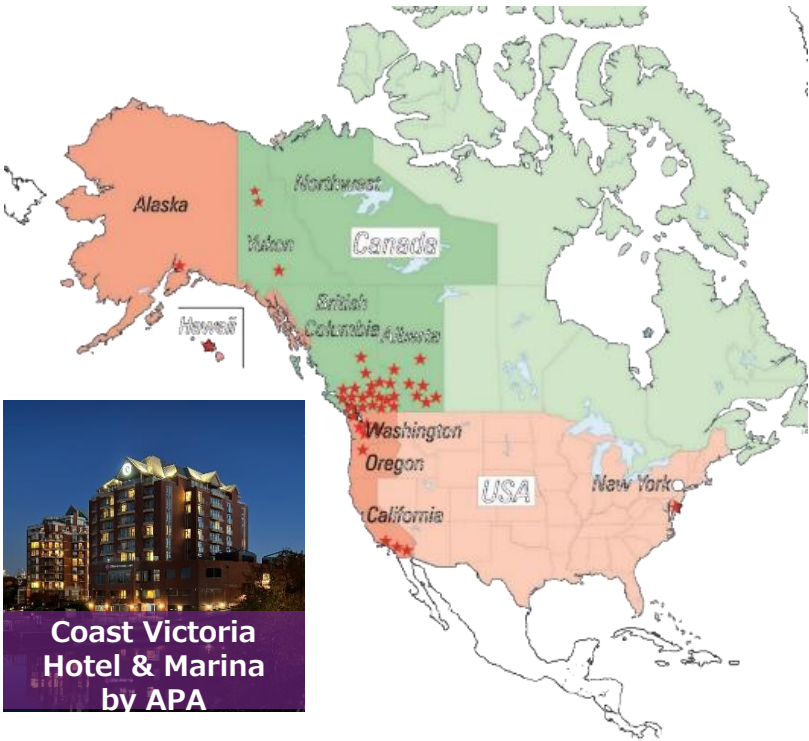
北米のホテルチェーン Coast Hotelsを取得

- ◆ 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「Coast Hotel by APA」として直営ホテルを運営中



北米エリア

50ホテル5,218室展開
(建築・設計中含む)



「the b hotels」を展開するイシン・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ン・ホテルズ・グループを完全子会社化
- ◆ 新たな出店形態として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の加速が期待できる
- ◆ また、新たなホテルブランドが加わることで、顧客の選択肢が増え、「アパ直」の魅力が増し、予約サイトとしての競争力の向上に繋がることが期待できる

会社名	株式会社イシン・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：2,641室（2025年10月23日時点）
事業展開地域	北海道、東京都、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)

アパグループ：進化し続けるアパホテル

「1ホテル1イノベーション」の例 ①客室タイプの増加

S-スコネクトツインルームは、同じ空間に滞在しつつもそれぞれのプライベートな空間は適度に保つことができ、ご家族や友人との旅行におすすめの客室。コージールームは、デスク幅を小さくしてソファを設置。ソファは可動式のため、オットマン（足置き台）としても使用可能



S-スコネクトツインルーム



コージールーム

「1ホテル1イノベーション」の例 ②客室内設備

ベッドの枕元に集中コントローラーを設置し、空調や照明を一括管理。「おやすみスイッチ」で客室の電気を一括でON/OFF可能（冷蔵庫など除く）。耐荷重を80kg(160kg→240kg)向上させた客室チェアは耐久性が高く、大柄なインバウンドでも安心して利用できる



おやすみスイッチ



客室チェアのキャスター耐荷重を変更

アパトリプルワンシステム

「1ステップ予約」、「1秒チェックイン」、「1秒チェックアウト」により、「非接触」、「待たない」、「並ばない」を実現したアパオリジナルデジタルサービス

■ アパアプリ



700万
DL突破!

■ 1秒チェックイン機



■ STAY HERE アプリ



■ チェックアウトポスト



(注) 本投資法人の保有資産及び取得予定資産に含まれる全てのアパホテルに該当するわけではありません。

注記①

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

3ページ

- (注1) 「アコモデーション施設」とは、賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。以下同じです。
- (注2) 「アパグループ」は、本投資法人のスポンサーであるアパホールディングス及びその子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。
- (注3) 「第2回公募増資」とは、本投資法人が2024年12月2日に実施した公募増資をいいます。以下同じです。
- (注4) 長期発行体格付「A-」（安定的）は、本投資口についての格付けではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所（JCR）（以下「日本格付研究所」といいます。）から長期発行体格付として取得しているものです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注5) 「資産規模」とは、各時点における本投資法人の保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格(注6)の総額をいいます。以下同じです。
- (注6) 「取得（予定）価格」とは、保有資産（第19期取得済資産(注7)を含みます。）及び各取得予定資産に係る売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）をいいます。以下同じです。
- (注7) 「第19期取得済資産」とは、本投資法人が2025年9月3日付及び同月4日付で取得したレジデンス幕張アリーナシティ及びアパホテル〈岐阜羽島駅前〉をいいます。以下同じです。

4ページ

- (注) 「大江戸温泉施設」は、賃借人がGENSEN HOLDINGS株式会社（同社は、2025年9月1日付で旧商号である大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社から商号を変更したため、現商号にて記載しています。以下、同じです。）又は株式会社レオマユニティーである施設をいいます。以下同じです。

5ページ

- (注1) 「本投資法人の投資口価格」及び「東証REIT指数」の騰落率は、各日時点の「本投資法人の投資口価格」及び「東証REIT指数」について、2022年12月30日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100%とした場合の増減率を算出し、上表はその推移を示しています。なお、今後も上表のような傾向が継続することを保証するものではありません。
- (注2) 「対東証REIT指数相対騰落率」とは、2022年12月30日から2025年9月30日までの期間における本投資法人の投資口価格の騰落率（+28.4%）から同期間における東証REIT指数の騰落率（+1.4%）を差し引いた値をいいます。

注記②

6ページ

- (注1) 「2025年初から9月末までの平均売買代金」は2025年1月1日から2025年9月30日までの9か月間における1日当たり平均売買代金をいいます。ただし、2025年8月13日に上場した霞ヶ関ホテルリート投資法人については集計の対象から除外しています。
- (注2) 「投資主に占める金融機関比率」は、2025年7月31日現在における、各上場REITの直近期末時点（1年決算の場合は中間決算期末時点）における、各上場REITの発行済投資口の総口数に対する金融機関が保有する投資口数の割合をいいます。ただし、2025年8月13日に上場した霞ヶ関ホテルリート投資法人については集計の対象から除外しています。
- (注3) 6ページの図の「近似曲線」は、散布されたデータから線形近似の方法で作成しています。

7ページ

- (注1) 「本取組み」とは、本募集（本書に基づく一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し並びに本第三者割当をいいます。以下同じです。）、取得予定資産取得及び本借入れ（11ページに記載の新規借入れをいいます。以下同じです。）を併せていいます。以下同じです。
- (注2) 「ビジネス・シティホテル」とは、余暇活用型施設(注3)に属するホテルのうち、主に出張ビジネスマンを対象とするホテル等を含む都市部に立地するホテル（ただし、リゾートホテル（ホテルのうち行楽地や保養地に建てられた、主に観光客を対象とするものをいいます。）を除きます。）をいいます。以下同じです。
- (注3) 「余暇活用型施設」とは、旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉（地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。）をいいます。以下同じです。）その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。）及びアミューズメントパークをいいます。また、余暇活用型施設の中でも、温浴施設を中心的な用途の一つとして含む余暇活用型施設を温泉・温浴関連施設といいます。以下同じです。
- (注4) 「デット調達コスト」とは、有利子負債調達時のスプレッド（適用利率のうち基準金利を含まない値）及び融資手数料をいいます。金利の動向により調達時の実際のコストは上昇する可能性があります。

9ページ

- (注1) 「本取組み前」の各数値は、2025年5月期までに取得した物件に第19期取得済資産2物件を加え、2025年11月期に譲渡済みの資産（「大江戸温泉物語 君津の森」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」（以下「第19期譲渡済資産」といいます。）を除外したポートフォリオを対象としています。以下同じです。
- (注2) 「本取組み後」の各数値は、本取組み前のポートフォリオに取得予定資産を加えたポートフォリオを対象としています。以下同じです。

注記③

9ページ(続き)

- (注3) 「鑑定評価額」は、保有資産については2025年5月31日（ただし、第19期取得済資産については2025年6月15日又は2025年7月30日）、取得予定資産については2025年9月1日、2025年9月30日又は2025年10月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書（以下、単に「鑑定評価書」ということがあります。）に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。
- (注4) 「償却前鑑定NOI利回り」とは、各物件の鑑定NOI（鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費（耐用年数に応じた定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値をいいます。以下同じです。）を控除する前の収益となります。以下同じです。）の数値を取得（予定）価格で除した数値を記載しています。なお、平均値については、各物件の鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「償却後鑑定NOI利回り」とは、各物件の鑑定NOIから減価償却費を控除した数値を取得（予定）価格で除した数値を記載しています。なお、平均値については、各物件の鑑定NOIの合計から減価償却費の合計を控除した数値を取得（予定）価格で除した数値を記載しています。「償却後鑑定NOI利回り」は、本資産運用会社が算出したもの（試算値）であり、鑑定評価書等に記載されている数値ではなく、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。また、直接還元法による運営純収益を用いています。以下同じです。

10ページ及び11ページ

- (注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限が1年以内である借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限が1年超である借入れをいいます。以下同じです。
- (注2) 本資料の日付現在における最大借入予定額であり、一般募集による手取金額等を勘案の上、最終的な借入金額並びに短期及び長期の内訳は借入実行の時点までに変更される可能性があります。
- (注3) 「基準金利」は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBORです。アップフロントフィーを除いた数値であり、本借入れの予定利率については協議中であり、当該協議内容によっては変更される可能性があります。
- (注4) 本借入れには、借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持するといった内容の財務制限条項等が設けられる見込みであり、この制限に違反した場合には、担保設定等を求められる等の可能性があります。詳細は、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 投資リスク (1) リスク要因 ② 本投資法人の運用方針に関するリスク (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク c. 財務制限条項等に関するリスク」をご参照下さい。
- (注5) 本借入れについては、本資料の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入総額等も変更されることがあります。
- (注6) 「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本の返済期限までの期間を、各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出した期間を記載しています。なお、本取組み後の有利子負債残高はLTV（鑑定ベース）(注2)におけるものと同様の方法で算出しています。

注記④

10ページ及び11ページ(続き)

(注7) 「LTV（鑑定ベース）」は、各時点における本投資法人の総資産額に含み益を考慮した調整後総資産額に対する有利子負債残高の比率をいいます。なお、2025年11月6日（木）現在の東京証券取引所の終値を前提とすると、本投資法人は11,275百万円の借入れを予定しています。

2025年5月期のLTV（鑑定ベース）は、以下の計算式により算出されます。

2025年5月期のLTV（鑑定ベース）＝2025年5月期末時点の有利子負債残高÷（2025年5月期末時点の貸借対照表上の総資産額-2025年5月期末時点の保有資産の帳簿価格+2025年5月期末時点の保有物件の鑑定評価額）

本取組み後のLTV（鑑定ベース）は、以下の計算式により算出されます。

本取組み後のLTV（鑑定ベース）＝本取組み後の有利子負債残高(*)÷（本取組み後の総資産額見込額(**)+第19期取得済資産の含み益(****)－2025年5月期末時点の第19期譲渡済資産の含み益(*****)+取得予定資産の含み益(*****))

(*) 本取組み後の有利子負債残高＝2025年5月末日現在の貸借対照表上の有利子負債総額＋2025年6月1日から2025年12月23日までの有利子負債増減見込額（本借入れによる有利子負債の増加及び2025年12月23日までに行われる予定の約定弁済による有利子負債の減額を含みます。以下同じです。）

(**) 本取組み後の総資産見込額＝2025年5月期末の貸借対照表上の総資産額＋エクイティ調達見込額(***)＋2025年6月1日から2025年12月23日までの有利子負債増減見込額＋第19期取得済資産に係る敷金・保証金＋取得予定資産に係る敷金・保証金の見込額＋2025年11月期譲渡済資産の譲渡益－第19期譲渡済資産に係る敷金・保証金

(***) エクイティ調達見込額＝一般募集における発行価額の総額8,774百万円＋本第三者割当における発行価額の総額438百万円

一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は、2025年11月6日（木）現在の東京証券取引所における終値83,100円を基準として算出した本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、エクイティ調達見込額は上記よりも減少することとなり、また、本一部期限前弁済の見込額が減少することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は上記よりも高くなる可能性があります。逆に一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達見込額は上記よりも増加することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は上記よりも低くなる可能性があります。

(****) 第19期取得済資産の含み益＝第19期取得済資産の鑑定評価額の合計－第19期取得済資産の取得価格合計

(*****) 第19期譲渡済資産含み益＝第19期譲渡済資産の2025年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計－2025年5月期末時点の第19期譲渡済資産の帳簿価格の合計

(******) 取得予定資産の含み益＝取得予定資産の鑑定評価額の合計－取得予定資産の取得予定価格の合計

注記⑤

10ページ及び11ページ(続き)

- (注8) 「平均オールインスプレッド」は、各時点における有利子負債のスプレッド（適用利率のうち基準金利を含まない値）と融資手数料を年率換算した値の和を、各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出した数値を記載しています。なお、本取組み後の有利子負債残高はLTV（鑑定ベース）におけるものと同様の方法で算出しています。

13ページ

- (注1) 「含み損益率」とは、取得予定資産の2025年9月1日、2025年9月30日又は2025年10月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と取得予定価格の差額を取得予定価格で除した数値を記載しています。かかる算式に算出される含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。以下同じです。
- (注2) 上表中のその他の各指標については、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3. 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況」をご参照ください。

15ページ

- (注1) 「ダイナミック・プライシング」とは、商品やサービスの需要と供給の状況に合わせて価格を変動させる仕組みをいいます。
- (注2) 「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、各施設の売上高から、人件費、一般管理費等の、各施設の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。

16ページ

- (注) 「リニューアル前平均RevPAR」及び「リニューアル後平均RevPAR」は、リニューアル前後の一定期間（リニューアル前については2022年10月1日から2023年9月末日、リニューアル後については2024年10月1日から2025年9月末日）の各月における1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Par Available Room）の平均値について、1円未満を切り捨てて記載しています。なお、各月のRevPARは、当該各月の宿泊売上高合計を当該各月の販売客室数合計で除して算出しています。「構造／規模」は、不動産登記簿上の主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。

21ページ

- (注1) 「賃貸住宅等」とは、賃貸マンションを始めとする賃貸に供される住宅を意味し、本投資法人の投資対象であるアコモデーション施設に含まれます。
- (注2) 「アコモデーション施設の戸当たり賃料の分布」は、本取組み後において本投資法人が保有するアコモデーション施設（ただし、マスターリース契約の種別が賃料固定型（パス・スルー型（賃料固定型（サブML）））を含みます。）となっている物件及び東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び大阪府に所在しない物件を除きます。
- (注3) 「アコモデーション施設全体に占める割合」は、本取組み後において本投資法人が保有するアコモデーション施設の戸数合計のうち、各賃料価格帯における戸数比率をいいます。

注記⑥

22ページ

- (注) 新規契約時又は契約更新時の成約賃料の動向については、対象となる期間においてテナントの入替え又は契約の更新が生じた各戸における増賃（契約賃料が増加した戸数）・同額（契約賃料が同額となった戸数）・減賃（契約賃料が減少した戸数）の割合を記載しています。

25ページ及び26ページ

- (注1) 「築年数」とは、主たる建物について登記簿上表示されている新築年月日から2025年12月2日までの経過日数を年換算したものをいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 25ページ及び26ページ中のその他の各指標については、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3. 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況」をご参照ください。