



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7月4日公表の プレスリリースに関する 補足説明資料

「国内不動産の譲渡に関するお知らせ（大江戸温泉物語 君津の森・大江戸温泉物語 幸雲閣）」

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（アパホテル〈岐阜羽島駅前〉）」

「2025年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」

2025年7月4日



1.本件実施の背景(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ◆現状：ポートフォリオに占める大江戸温泉施設割合 63.3% (注2) ◆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、 <ul style="list-style-type: none"> (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
2.本件の概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆譲渡 <ul style="list-style-type: none"> ： 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： 合計1,897百万円 (注3) 譲渡損益： 合計149百万円 (注5) 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 <ul style="list-style-type: none"> ： 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 (注4) 取得資金： 全額自己資金 (本譲渡により得られる手元資金の一部を充てる) 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)
3.本件の効果と今後の方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆本譲渡により譲渡益合計149百万円を計上。 ◆大江戸温泉施設割合は 60.7% に低下。 ◆ビジネスホテル・シティホテルの投資割合は 11.7% から 13.8% へ増加。 ◆引き続きポートフォリオのリスク分散を進める。
4.2025年11月期の業績予想及び予想分配金	<ul style="list-style-type: none"> ◆2025年11月期の一口当たり予想分配金を 2,305円 に上方修正 (前回予想 2,000円) ◆本譲渡により得られる手元資金のうち、譲渡益149百万円については、2025年11月期の分配金として投資主に還元。 ◆残余については、アパホテル<岐阜羽島駅前>の取得資金に充当するとともに、新規物件取得又は既存借入金の一部期限前弁済を含む投資主価値の向上に資する各種施策に活用する予定。

(注1) 本件とは、本日付で公表した「国内不動産の譲渡に関するお知らせ (大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣)」に記載の資産の譲渡及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (アパホテル<岐阜羽島駅前)>」に記載の資産の取得を意味します。

(注2) 大江戸温泉施設割合とは、本投資法人の取得価格合計に対する大江戸温泉施設 (賃借人が大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社又は株式会社レオマユニティーである施設をいいます。) の取得価格の割合を言います。

(注3) 譲渡予定価格は、各譲渡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。) を記載しています。

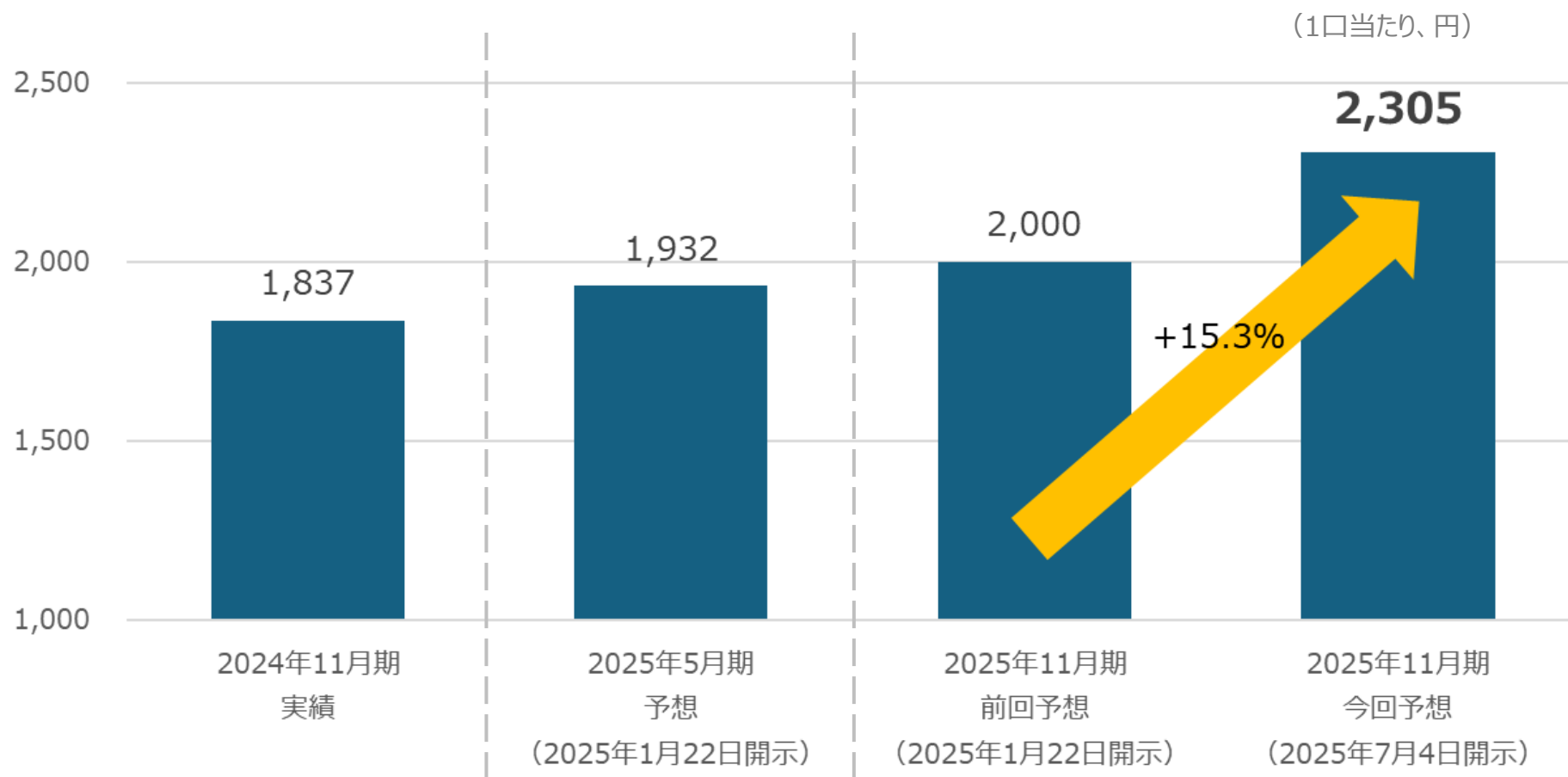
(注4) 取得予定価格は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金 (消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。) を記載しています。

(注5) 譲渡損益は、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本資産運用会社が現時点で算定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。

(注6) 単位未満の数値は切り捨て、比率・割合・利回りについては小数点第2位を四捨五入して表示しています。

2025年11月期一口当たり予想分配金を2,305円に上方修正

- ・本譲渡による譲渡益149百万円は、2025年11月期の分配金として投資主に還元。
- ・2025年11月期一口当たり予想分配金（利益超過分配金を含む）を2,305円に上方修正。



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 (注1)	782百万円	886百万円	1,669百万円
償却後実績NOI (注2)	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 (注4)	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 (注3)	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%

(注1) 帳簿価額は、譲渡予定日時点における帳簿価額を本資産運用会社が算定した数値です。

(注2) 償却後実績NOIは、各譲渡予定資産の2024年11月期及び2025年5月期の償却後実績NOIの合計です。

(注3) 償却後想定NOIは、本資産運用会社が算定した想定値です。

(注4) 譲渡損益は、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本資産運用会社が現時点で算定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。

(注5) 単位未満の数値は切り捨て、比率・割合・利回りについては小数点第2位を四捨五入して表示しています。

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・安八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&リゾート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	

本件実行後のポートフォリオ

2025年9月4日時点（予定）

資産の種類	物件番号	名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資比率 (注2)
余暇活用型施設 (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	8.6%
	H-2	アパホテル<なんば南 大国町駅前>	1,581,000	3.3%
	H-3	アパホテル<岐阜羽島駅前>	920,000	1.9%
	小計		6,661,000	13.8%
余暇活用型施設 (大江戸温泉物語施設)	S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697,869	20.1%
	S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	3,656,900	7.6%
	S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657,800	5.5%
	S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	3,000,900	6.2%
	S-5	大江戸温泉物語土肥マリンホテル	1,910,900	4.0%
	S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901,200	3.9%
	S-8	大江戸温泉物語伊香保	1,299,800	2.7%
	S-9	大江戸温泉物語 君津の森	-	-
	S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	-	-
	S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	3,870,000	8.0%
	S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230,000	2.6%
小計		29,225,369	60.7%	
アコモデーション施設	A-1	エルプレイス宮崎台	1,053,000	2.2%
	A-2	JMRレジデンス新大阪	1,255,000	2.6%
	A-3	K.緑地	990,000	2.1%
	A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600,000	3.3%
	A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	1,590,000	3.3%
	A-6	アーバンフラッツ新川崎	1,259,000	2.6%
	A-7	押上パークスクエア	2,163,000	4.5%
	A-8	U residence 喜多見	510,000	1.1%
	A-9	U residence 武蔵小金井	595,000	1.2%
	A-10	T's eco川崎	1,250,000	2.6%
小計		12,265,000	25.5%	
ポートフォリオ合計			48,151,369	100.0%

(注1) 取得（予定）価格は、単位未満を切り捨てて表示しています。したがって各資産の欄に記載の数値の合計が、合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 投資比率は、本投資法人の取得価格合計に対する各資産の取得価格の比率であり、小数点以下第2位を四捨五入しています。

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一ではありません。

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。