

補足説明資料①

公募増資及び新規取得資産の概要

2024年11月18日



・本資料は、2024年11月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2024年11月期及び2025年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025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」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「投資主優待制度の導入に関するお知らせ」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（作成された場合）をご覧ください、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

1 マネジメント体制変更後の投資主価値向上に向けた各種戦略的施策の実行

- 各種戦略的施策による分配金水準の引き上げ
- アコモデーション施設の組入れによるポートフォリオの安定性向上
- アパグループのサポートによる資金調達コストの削減と取引金融機関の拡大

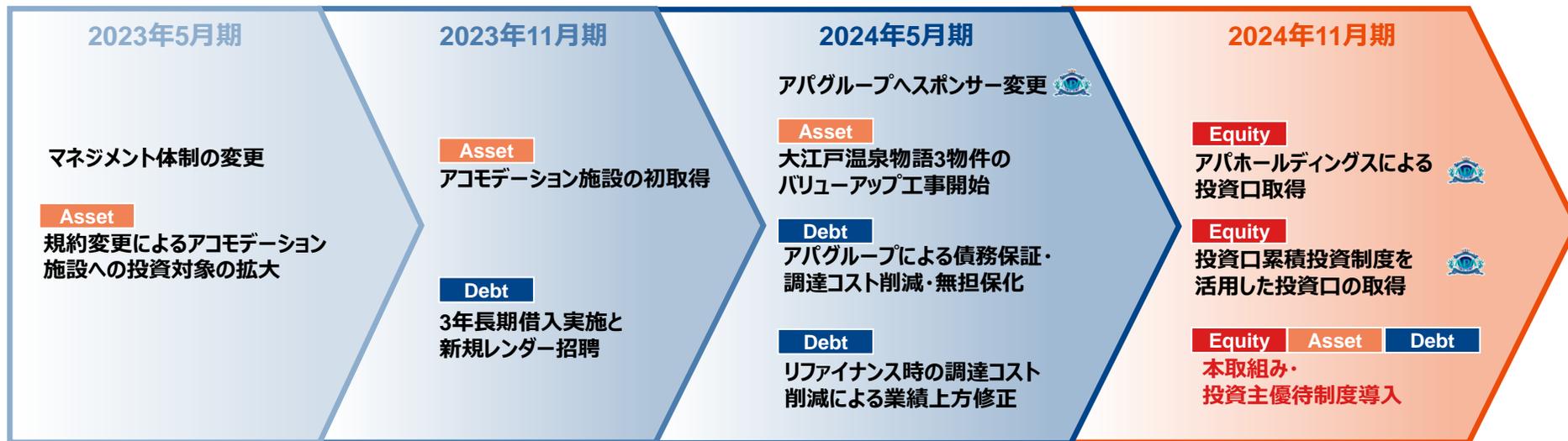
2 課題解決のための公募増資による外部成長

- 「独自ソーシング×スポンサーサポート」によりアパホテル2物件、アコモデーション施設6物件を取得
- アパグループへのスポンサー変更後初の公募増資による資産規模拡大と投資口流動性の向上を企図
- アパホテル組入れと、アコモデーション施設の追加取得による成長性と安定性向上に資するポートフォリオを構築

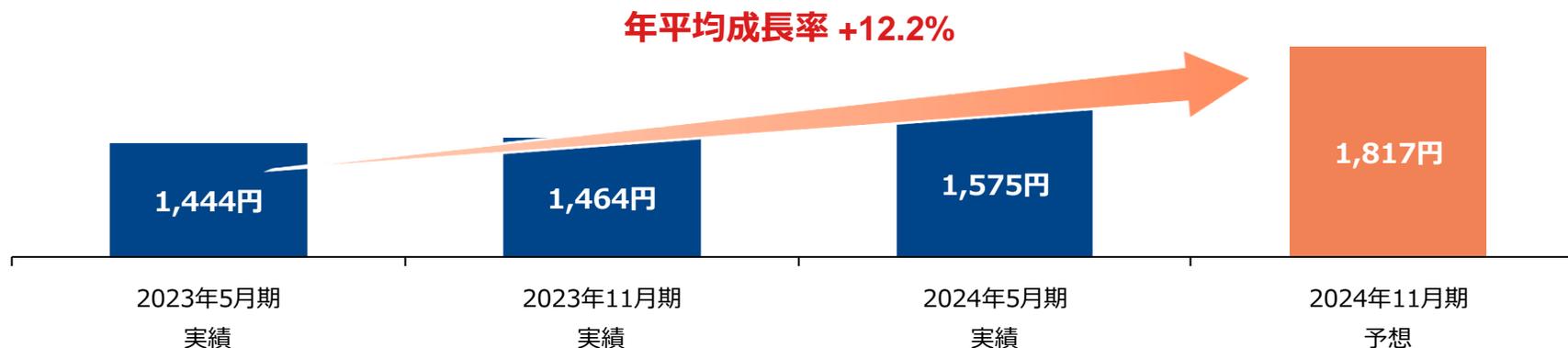
1. マネジメント体制変更後の投資主価値向上に向けた各種戦略的施策の実行



- 本投資法人は、マネジメント体制変更以降、アコモデーション施設への投資対象拡大及び資産の取得、3年長期借入実施と新規レンダー招聘、新スポンサーにアパグループを招聘、アパグループの信用力を活用した調達コストの削減及び借入金の活用等、投資主価値向上のための様々な施策を実行
- 上記の一連の施策の実行により成長のための基盤が強化されたと考え、更なるポートフォリオ運営の安定性強化のため、資産規模拡大のステージに移行



1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の推移

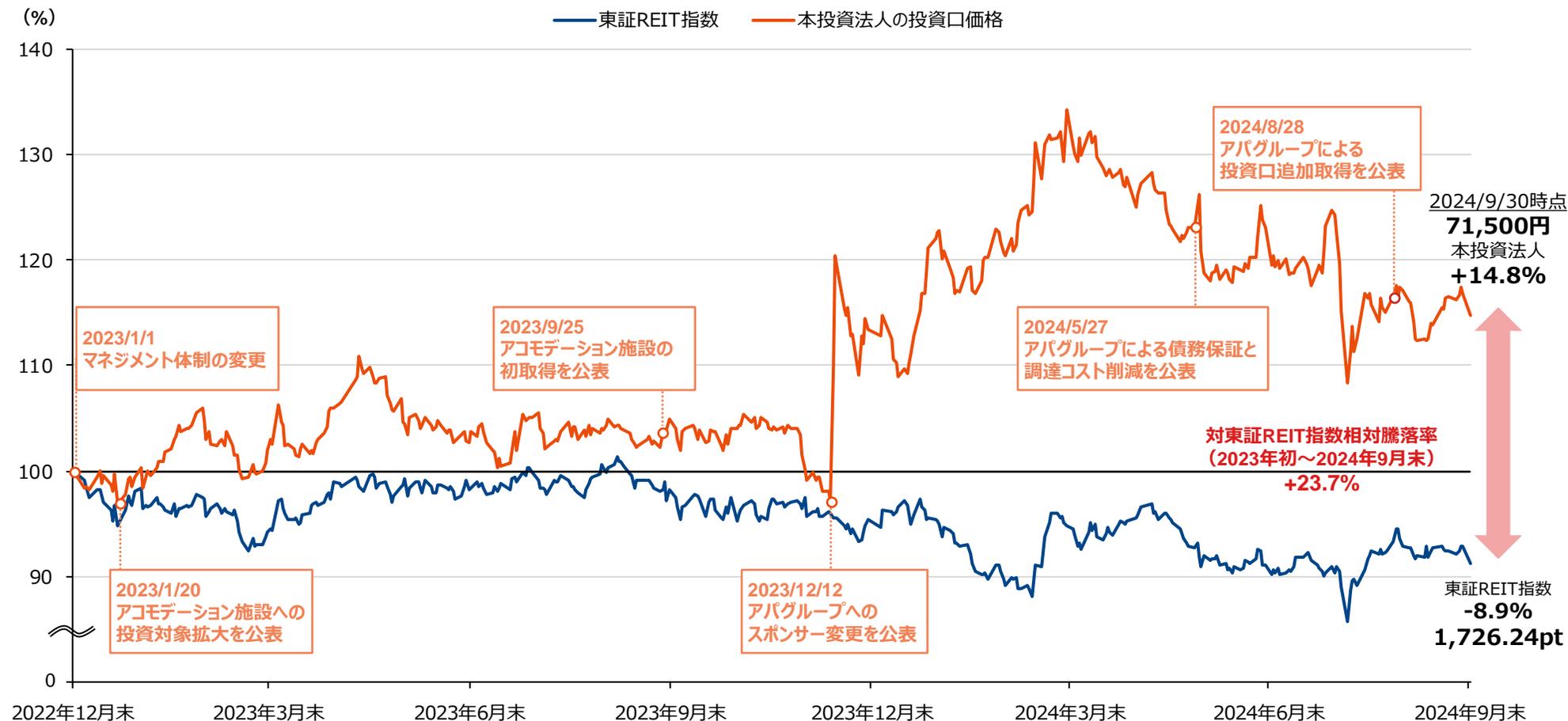


(注) 2024年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想値は、本資料の日付時点のものであり、一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。2024年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想の前提条件については、別紙「2024年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移 (2022年末を100%として指数化)

- 本資産運用会社独自の取組みに加え、アパグループのサポートを受けつつ、各種投資主価値向上施策を実施
- マネジメント体制変更以降、本投資法人の投資口価格の騰落率は東証REIT指数の騰落率を上回って推移しており、2023年初から2024年9月末までの対東証REIT指数相対騰落率は+23.7%

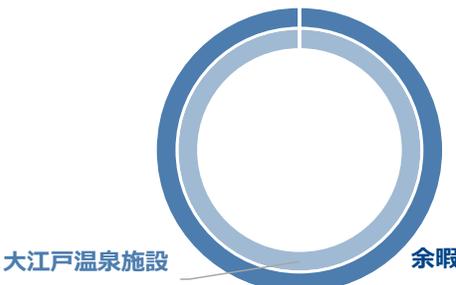
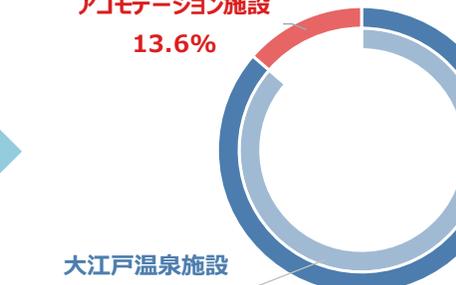
本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の騰落率の推移



リスクリターン特性の異なる資産を組み合わせ 成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築

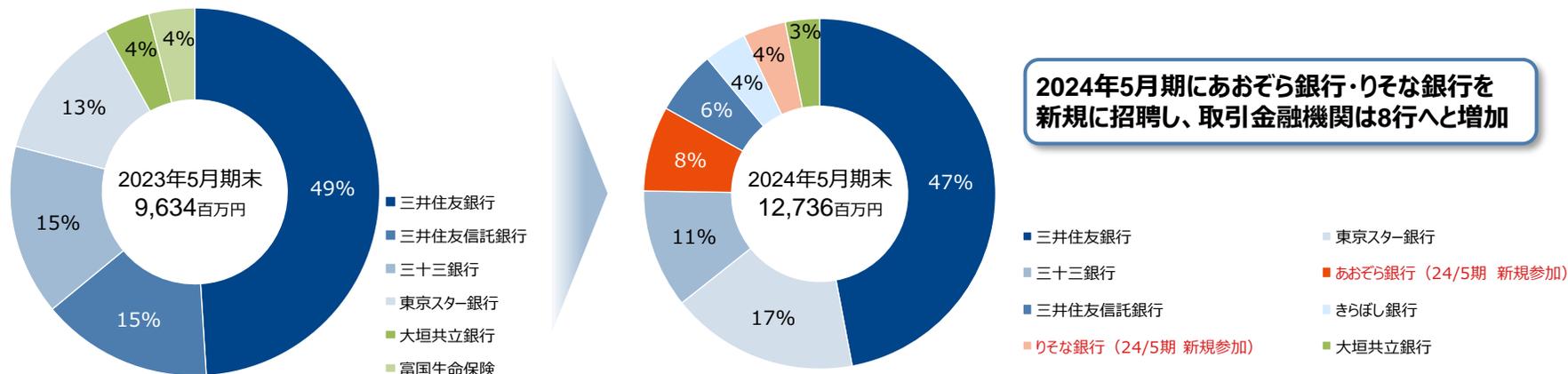
- 大江戸温泉施設とは異なるリスクリターン特性を持つ、中長期にわたり安定した収益を見込めるアコモデーション施設の取得により、ポートフォリオの分散を図り、ポートフォリオの安定性が向上

2023年5月期末と2024年5月期末のポートフォリオ比較

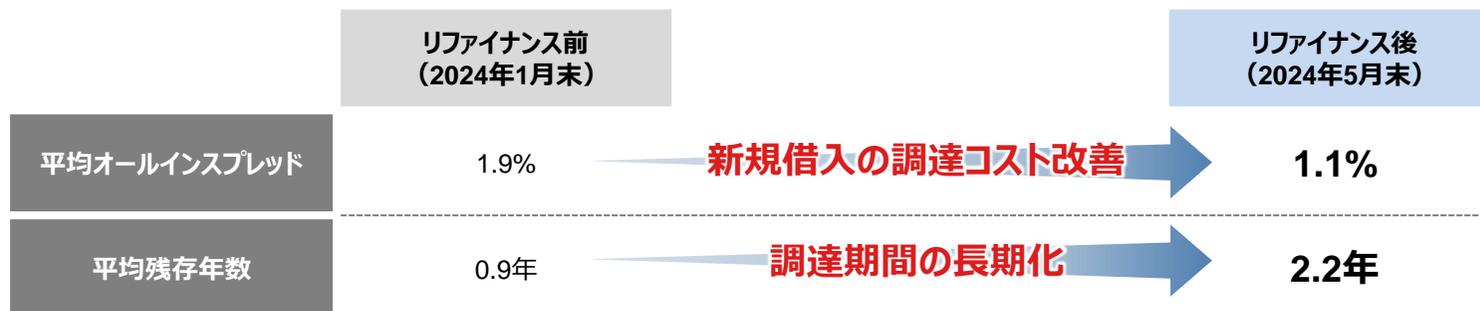
	2023年5月期末	2024年5月期末
ポートフォリオ内訳	 <p>大江戸温泉施設 100.0%</p> <p>余暇活用型施設 100.0%</p>	 <p>アコモデーション施設 13.6%</p> <p>大江戸温泉施設 86.4%</p> <p>余暇活用型施設 86.4%</p>
物件数	11物件	15物件
取得価格総額	310億円	359億円
鑑定評価額合計	336億円	386億円
含み益	50億円	55億円
三大都市圏比率	55.4%	57.0%
平均償却後 鑑定NOI利回り	4.3%	4.2%

- アパグループが本投資法人の借入金の債務保証を行い、保有不動産及び信託受益権に係る全ての担保権解除による無担保化など、金融機関取引における追加の信用力を受ける
- 取引金融機関の拡大、調達コストの改善や調達期間の長期化を実現しており、今後も借入額の増額により資金調達量を確保しつつ、調達コストの削減を図る

取引金融機関の拡大

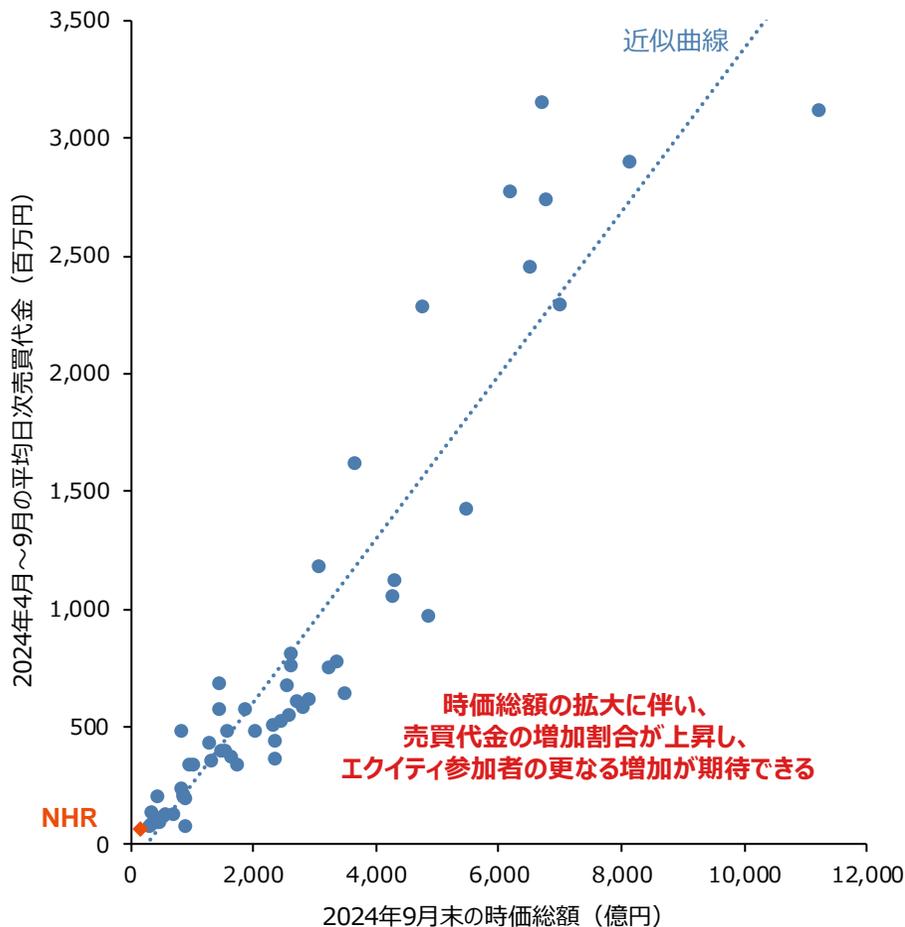


調達コストの圧縮を実現



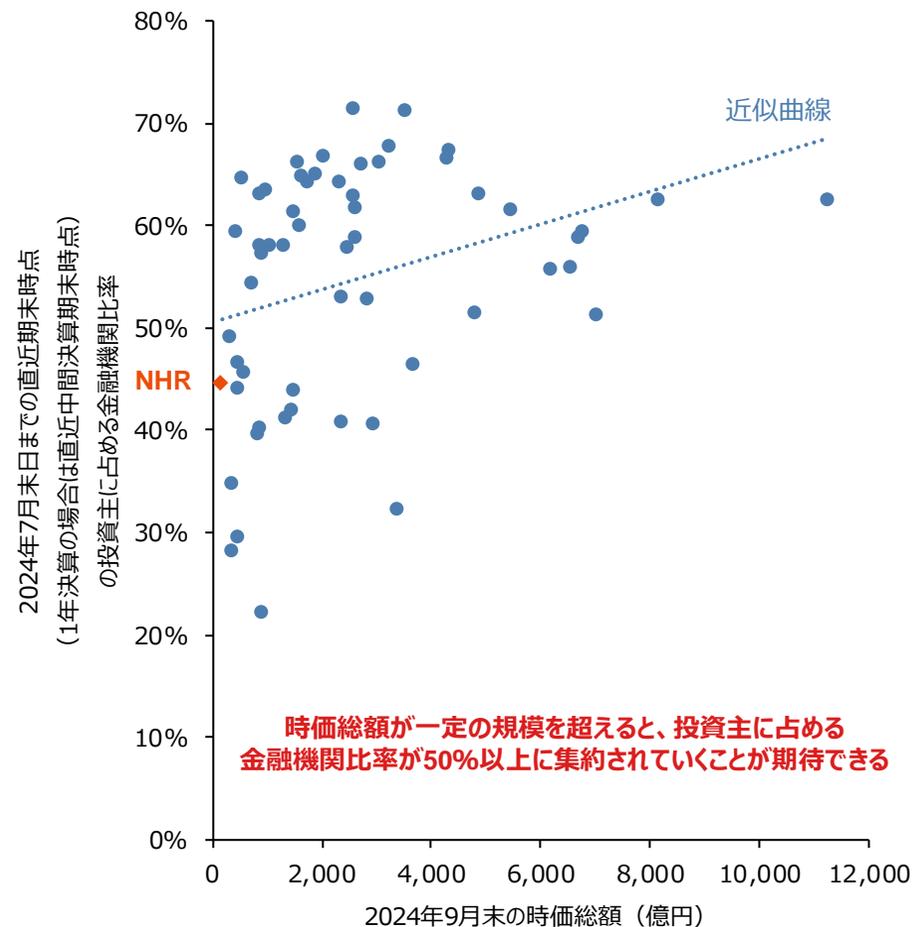
- 本投資法人の残る課題は、①資産規模・時価総額の小ささ、②投資口流動性の乏しさ・投資主に占める金融機関比率の低さ、③ポートフォリオ分散の低さ
- 課題解決のためには、公募増資を伴う外部成長が必要不可欠

時価総額と売買代金の相関



出所：株式会社QUICKによる情報を基に本資産運用会社作成

時価総額と投資主に占める金融機関比率の相関



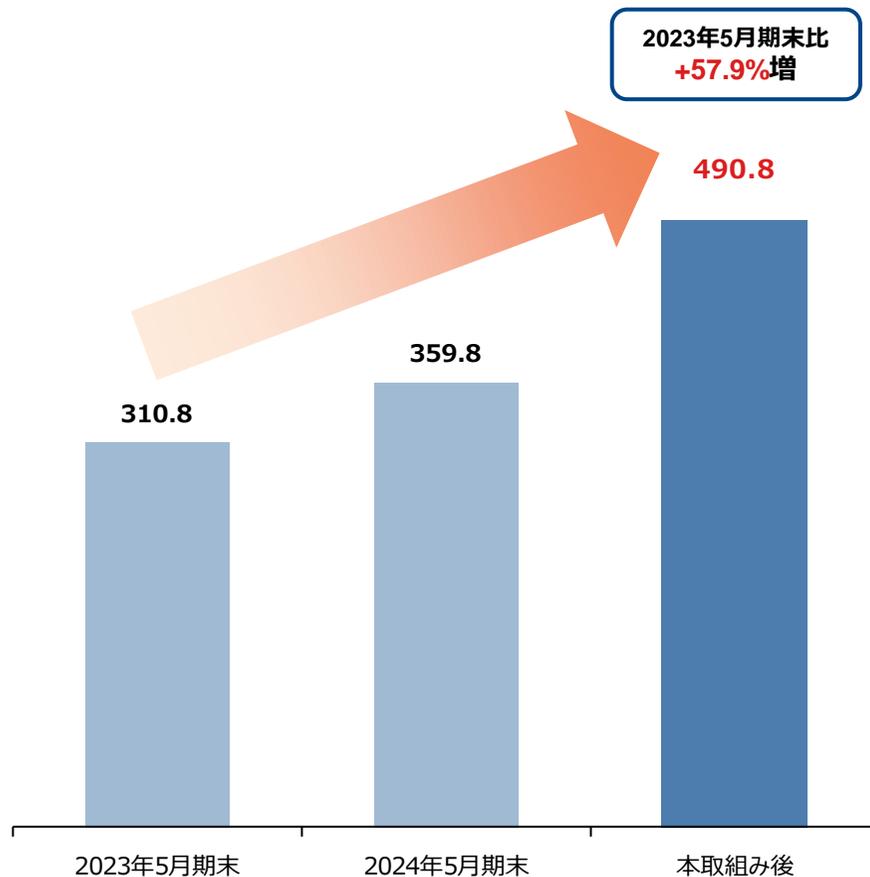
出所：株式会社QUICKによる情報及び各上場REITの2024年7月31日現在までの直近の決算（1年決算の場合は直近の中間決算を含みます。）に係る決算資料（1年決算の場合は中間決算資料を含みます。）に基づき本資産運用会社作成

2. 課題解決のための公募増資による外部成長

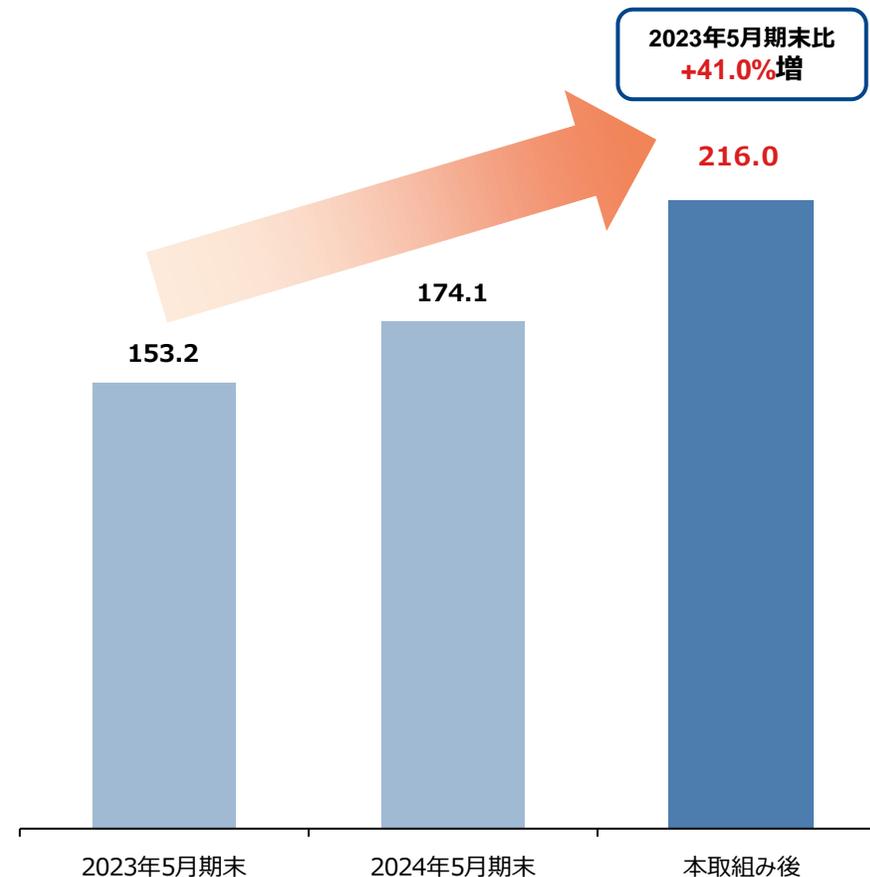


- 公募増資の実施により、本投資法人の課題である資産規模・時価総額を拡大させ、外部成長によるバリュエーションの改善を目指す

資産規模の変化（億円）



時価総額の変化（億円）



(※) 本取組み後の「時価総額」は、2024年11月7日（木）時点の時価総額に、エクイティ調達見込額（2024年11月7日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値70,300円を基準として算出した本資料の日付現在の見込額）を加算して算出した試算値です。かかる試算値が実際の本取組み後の時価総額と一致することを保証するものではありません。詳細については、p.31ページの注をご参照ください。

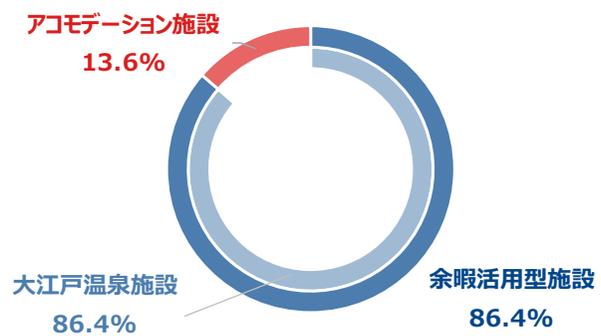
ポートフォリオ内訳

Asset

Debt

Equity

2024年5月期末時点

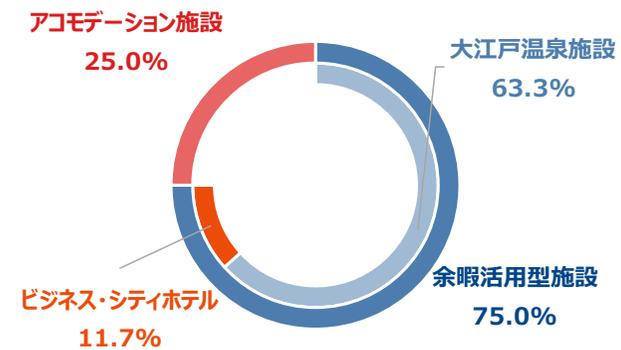


物件数	15物件
取得価格総額	359億円
鑑定評価額	386億円
稼働率	99.8%
三大都市圏比率	57.0%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.2%

LTV	36.0%
平均オールインスプレッド	1.1%
平均残存年数	2.2年

時価総額	174億円
------	-------

本取組み後



物件数	23物件
取得価格総額	490億円
鑑定評価額	533億円
稼働率	99.7%
三大都市圏比率	68.5%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.2%

LTV	43.2%
平均オールインスプレッド	1.0%
平均残存年数	2.1年

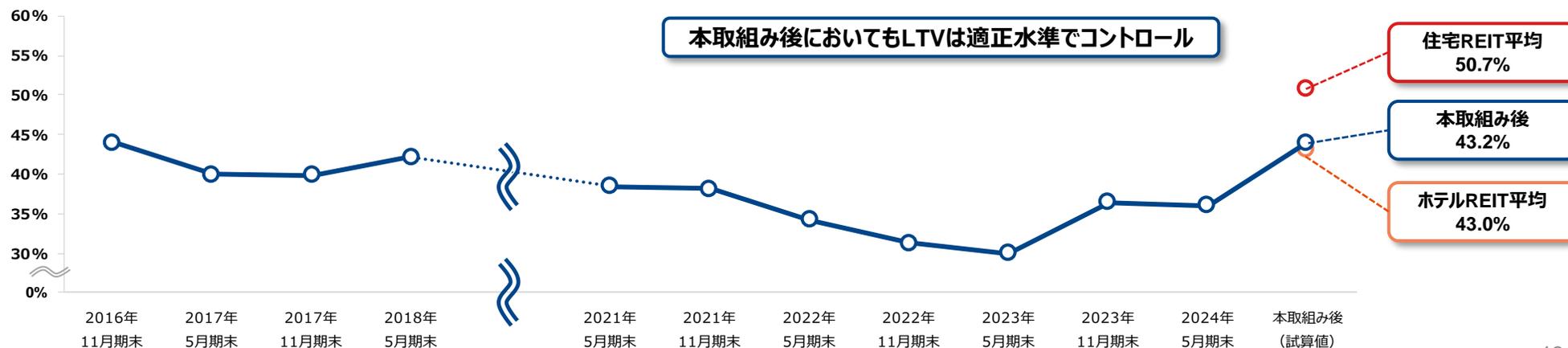
時価総額	216億円
------	-------

- 新規借入れ後の総資産LTVは43.2%まで上昇するものの、余暇活用型施設及びアコモデーション施設のアセットミックスにより適正な水準でコントロール

本取組み後の財務指標

	2024年5月期末 (第16期末)	本取組み後
LTV	36.0%	43.2%
有利子負債残高	12,736百万円	21,062百万円
長期負債比率	90.4%	94.3%
平均残存年数	2.2年	2.1年
平均借入年数	2.5年	2.7年
平均オールインスプレッド	1.1%	1.0%

LTVの推移



「独自ソーシング×スポンサーサポート」により ホテル2物件、アコモデーション施設6物件を取得

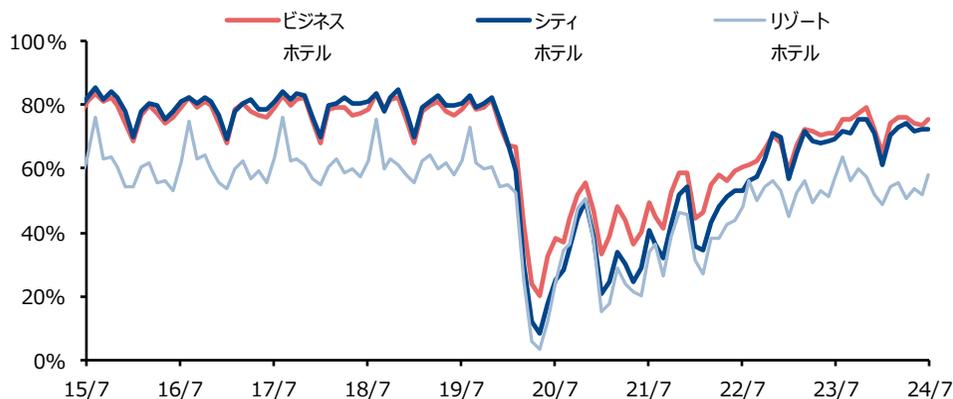
- 公募増資に伴い、本投資法人初の試みとして、アパグループから物件を取得するとともに、本資産運用会社の独自ソーシング力により取得機会を得た物件を、アパグループのブリッジ機能を活用して取得する予定

	ビジネスホテル・シティホテル		アコモデーション施設					
物件名	 アパホテル 〈浅草橋駅前〉	 アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	アーバンフラッツ 新川崎	押上 パークスクエア	U residence 喜多見	U residence 武蔵小金井	T's eco 川崎
物件								
取得ルート	アパグループ		資産運用会社独自のソーシング ／アパグループによるブリッジ活用			資産運用会社独自のソーシング		
所在地	東京都台東区	大阪市浪速区	千葉県柏市	神奈川県川崎市	東京都墨田区	東京都狛江市	東京都小金井市	神奈川県川崎市
建築時期	2010年3月	2018年11月	2007年1月	1999年3月	1991年9月	1986年7月	1988年5月	1991年4月
取得予定価格 (百万円)	4,160	1,581	1,590	1,259	2,163	510	595	1,250
鑑定評価額 (百万円)	4,800	1,850	1,820	1,430	2,210	529	604	1,390
鑑定NOI利回り	4.2%	4.9%	5.1%	5.2%	3.9%	4.4%	4.4%	4.6%
延床面積	3,706.56㎡	2,504.70㎡	4,911.07㎡	3,758.77㎡	3,825.48㎡	1,134.07㎡	1,598.41㎡	2,732.71㎡
客室数 (室) / 賃貸可能戸数 (戸)	180	118	60	54	97 (うち住戸96)	52	41	69 (うち住戸67)
客室 / 貸室タイプ	1ベッドルーム×179室 2ベッドルーム×1室 (計180室)	1ベッドルーム×106室 2ベッドルーム×12室 (計118室)	3LDK×42戸 4LDK×18戸 (計60戸)	3LDK×54戸 (計54戸)	店舗×1 1R×84戸 1DK×1戸 1LDK×1戸 2LDK×10戸 (住戸計96戸)	1R×52戸 (計52戸)	1R×4戸 1K×15戸 1LDK×3戸 2K×4戸 2DK×15戸 (計41戸)	事務所×2 1R×66戸 2DK×1戸 (住戸計67戸)

アパホテル組入れと、アコモデーション施設の追加取得による ポートフォリオ分散の進展とリスク低減の推進

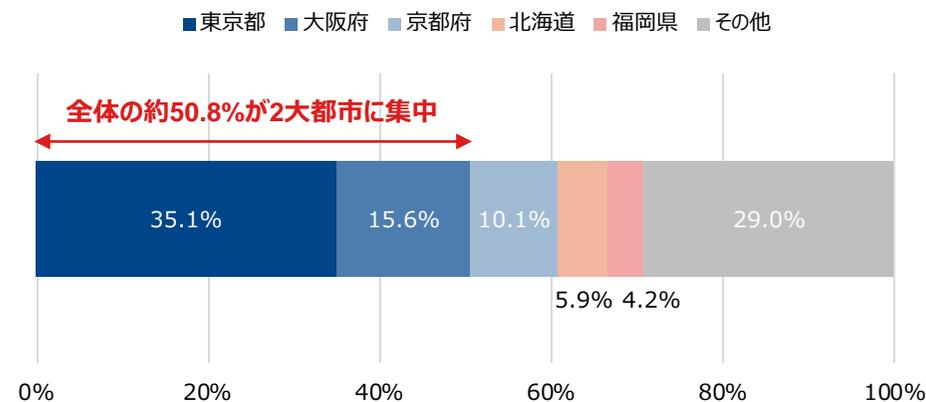
- ビジネス・シティホテルのボラティリティはコロナ前においてはリゾートホテルと比べて低く、コロナ後には高いレジリエンスを確認
- 本取組み後において本投資法人が保有するアコモデーション施設のうちマスターリース契約の種別が賃料固定型になっていない物件においても、その多くは東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府に所在し、これらは当該都道府県を対象とする賃料価格帯のボリュームゾーンを捉えており、安定的な需要にもとづくポートフォリオのリスク低減に寄与

ホテルタイプ別稼働率の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

外国人延べ宿泊者数の地域別比率 (2024年1月～7月)



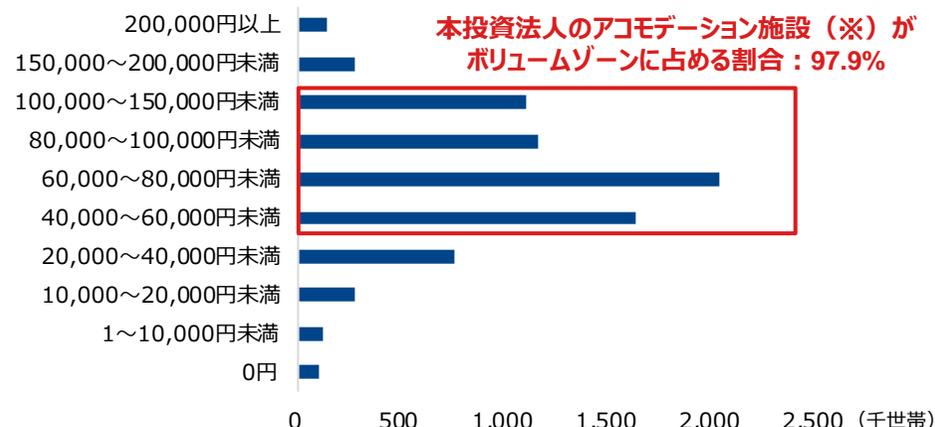
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

(※) アコモデーション施設のうち、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、千葉県及び大阪府に所在しない物件を除いて算出しています。

平均的所得層向けの賃貸住宅に重点的に投資 (本取組み後)

賃料	ポートフォリオ総戸数 (※)	アコモデーション施設全体 (※) に占める比率
15万円以上	8	2.1%
10～15万円	72	18.7%
8～10万円	108	28.1%
6～8万円	128	33.2%
4～6万円	69	17.9%
4万円未満	0	0.0%
合計/平均	385	100.0%

賃料水準は賃料価格帯 (東京都、神奈川県、千葉県及び大阪府) のボリュームゾーン



出所：総務省「住宅・土地統計調査」より本資産運用会社作成

アパホテル〈浅草橋駅前〉



所在地	東京都台東区浅草橋一丁目27番9号
敷地面積	742.70㎡
延床面積	3,706.56㎡
オペレーター	アパホテル株式会社
竣工年	2010年
取得予定価格	4,160百万円
客室数	180室
鑑定NOI利回り	4.2%
取得予定日	2024年12月3日
賃料形態	固定+変動(売上連動)



物件の特長

- 2022年にリニューアルを行い、全180室に50型以上の液晶テレビと事務所並みの明るさにこだわったシーリング照明を完備する、多様な顧客層をターゲットとしたビジネスホテル
- アパグループ直営ホテル全体におけるインバウンド比率が平均29.1%であるのに対し、本物件の2023年12月～2024年9月のインバウンド比率は58.5%と、アパグループ物件の中では相対的に高いインバウンド比率
- 一般駐車場8台・車椅子利用者専用駐車場1台が隣接しており、1泊最大3,000円で利用可能

立地の特長

- JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋駅」徒歩2分に位置する駅前ホテル
- 都営地下鉄浅草線から成田空港、羽田空港へ乗り換えなしでアクセス可能
- 両国国技館（両国駅）や東京ドーム（水道橋駅）、新宿駅へ乗り換えなしでアクセス可能なため、ビジネスだけでなく、国内レジャー、インバウンドなど幅広い宿泊需要を取り込むことができる
- アパグループがドミナント展開する浅草・上野エリアに所在

運営実績：稼働率・ADR・RevPARの推移

	2023年			2024年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
客室稼働率	96.4%	98.0%	96.3%	95.9%	96.1%	97.6%
ADR	9,633円	10,215円	10,306円	8,248円	10,122円	13,252円
RevPAR	9,290円	10,014円	9,929円	7,911円	9,730円	12,933円
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
	客室稼働率	97.8%	100.1%	100.6%	100.4%	98.2%
ADR	12,881円	10,385円	9,296円	9,696円	9,358円	9,949円
RevPAR	12,600円	10,390円	9,355円	9,734円	9,185円	9,792円

アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉



所在地	大阪府大阪市浪速区敷津東三丁目11番8号
敷地面積	385.90㎡
延床面積	2,504.70㎡
オペレーター	アパホテル株式会社
竣工年	2018年
取得予定価格	1,581百万円
客室数	118室
鑑定NOI利回り	4.9%
取得予定日	2024年12月3日
賃料形態	固定+変動(売上連動)



物件の特長

- 2021年にリニューアルを行い、全客室の約40%にあたる48室は、1,800mm幅のキングサイズベッドを導入した「キングベッドルーム」となっている他、隣接する客室同士を繋げて利用可能な「コネクティングルーム」を増設する等、多様な宿泊需要に応える客室構成
- 立地を活かした国内客中心の需要取り込みにより、2024年9月の稼働率は92.6%と大阪府内直営アパホテルの平均稼働率89.5%を上回る高稼働を実現
- 2024年10月に館内レストランが完全予約制焼肉店「Yakiniku T」としてリニューアルオープンし、宿泊者向け朝食メニュー（2024年11月現在）を「Tの伝説の和牛カレーライス」、「近江牛のお茶漬け定食」、「和牛の煮込み定食」に刷新

立地の特長

- 大阪メトロ御堂筋線、四つ橋線「大国町」駅3番出口から徒歩1分、南海電気鉄道高野線「今宮戎」駅から徒歩5分、JR関西本線、大阪環状線「今宮」駅から徒歩8分の位置に所在
- 大阪屈指の観光地である難波エリアに近いほか、「新大阪」駅へ約20分、「梅田」駅へ御堂筋線により約15分でアクセスが可能。ビジネスのみならず国内レジャー、インバウンドなど幅広い宿泊需要を見込む

運営実績：稼働率・ADR・RevPARの推移

	2023年			2024年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
客室稼働率	96.1%	95.4%	97.5%	81.1%	87.3%	93.3%
ADR	7,537円	8,438円	8,020円	6,702円	7,833円	9,063円
RevPAR	7,245円	8,047円	7,816円	5,434円	6,840円	8,459円
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
客室稼働率	88.0%	88.9%	82.9%	83.5%	84.8%	92.6%
ADR	9,358円	8,758円	7,430円	8,074円	7,940円	8,509円
RevPAR	8,232円	7,789円	6,160円	6,741円	6,736円	7,877円

INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)



物件・立地の特長

- 分譲仕様のハイグレードコンドミニアム。全戸70㎡以上のファミリータイプ物件
- 東武アーバンパークライン「豊四季」駅より徒歩11分に立地。「豊四季」駅からは「柏」駅へ直通3分、「流山おおたかの森」駅へ直通2分でアクセス可能
- 近郊には、イオンタウンやららぽーと等の大型商業施設が所在

所在地	千葉県柏市豊四季 字庚塚229番地1
敷地面積	3,297.57㎡
延床面積	4,911.07㎡
構造/規模	鉄筋コンクリート造/8階建
竣工年	2007年
取得予定価格	1,590百万円
賃貸可能戸数	60戸
鑑定NOI利回り	5.1%
取得予定日	2024年12月3日
稼働率	98.4% (2024年9月末)



アーバンフラッツ新川崎



物件・立地の特長

- JR東海道本線・京浜東北線・南武線「川崎」駅までバス約20分
- 川崎駅までのバス便が多く、事業所や工場等の勤務者にとって利便性が高いエリア
- 企業の社宅として1棟貸しを行っており、安定した賃料を収受可能

所在地	神奈川県川崎市幸区古 市場一丁目4番地1
敷地面積	1,992.09㎡
延床面積	3,758.77㎡
構造/規模	鉄筋コンクリート造/5階建
竣工年	1999年
取得予定価格	1,259百万円
賃貸可能戸数	54戸
鑑定NOI利回り	5.2%
取得予定日	2024年12月3日
稼働率	100.0% (2024年9月末)



押上パークスクエア



物件・立地の特長

- 1Rや2LDKタイプの部屋を多くそろえたコンパクトタイプの物件
- 東武スカイツリーライン・東武亀戸線「曳舟」駅徒歩2分、京成押上線「京成曳舟」駅徒歩6分と複数路線が利用可能な好立地
- イトヨーカドー、コモディイイダ等複数のスーパーが所在する利便性の高いエリア
- 2020年に共用部のリノベーションを実施し、宅配ボックスや敷地内ゴミ置き場を完備

所在地	東京都墨田区押上 二丁目33番7号
敷地面積	1,472.68㎡
延床面積	3,825.48㎡
構造／規模	鉄骨鉄筋コンクリート造／ 8階建
竣工年	1991年
取得予定価格	2,163百万円
賃貸可能戸数	97戸
鑑定NOI利回り	3.9%
取得予定日	2024年12月3日
稼働率	97.4% (2024年9月末)



U residence 喜多見



物件・立地の特長

- 全ての部屋が1Rのシングルタイプ物件
- 小田急線「狛江」駅徒歩11分、同線「喜多見」駅徒歩14分に立地
- 喜多見・狛江エリアは都心へのアクセスが良好であるほか、駅前や世田谷通り沿いにスーパー等の商業施設が所在し生活利便性が良好

所在地	東京都狛江市岩戸南 一丁目7番1号
敷地面積	660.99㎡
延床面積	1,134.07㎡
構造／規模	鉄筋コンクリート造／ 4階建
竣工年	1986年
取得予定価格	510百万円
賃貸可能戸数	52戸
鑑定NOI利回り	4.4%
取得予定日	2024年12月3日
稼働率	96.2% (2024年9月末)



U residence 武蔵小金井



物件・立地の特長

- 1R、1K、1LDK、2K、2DKと様々な部屋タイプを有しており、多様なニーズに対応可能な物件
- JR中央線「武蔵小金井」駅より徒歩14分に立地。「武蔵小金井」駅の周辺には商業施設が充実しており、生活利便性が高い
- 近隣に大学が多く、アクセス良好であることから学生需要も高い

所在地	東京都小金井市貫井北町二丁目11番7号
敷地面積	722.02㎡
延床面積	1,598.41㎡
構造/規模	鉄筋コンクリート造/地下1階付4階建
竣工年	1988年
取得予定価格	595百万円
賃貸可能戸数	41戸
鑑定NOI利回り	4.4%
取得予定日	2024年12月3日
稼働率	100.0% (2024年9月末)



T's eco川崎



物件・立地の特長

- 1Rを中心としたシングルタイプ物件
- 京急本線・JR南武線「八丁畷」駅より徒歩6分、JR東海道本線・京浜東北線・南武線「川崎」駅より徒歩15分と複数路線が利用可能な好立地
- 屋上に太陽光パネルを52枚設置し、蓄電システムと合わせて共用部電力に活用

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町23番地8
敷地面積	551.86㎡
延床面積	2,732.71㎡
構造/規模	鉄筋コンクリート造/9階建
竣工年	1991年
取得予定価格	1,250百万円
賃貸可能戸数	69戸
鑑定NOI利回り	4.6%
取得予定日	2024年12月3日
稼働率	89.8% (2024年9月末)



- 本投資法人では投資主の皆様の日ごろの支援にお応えすることを目的として、投資主優待の導入を決定

<p>対象投資主</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の各決算期末日（基準日）の投資主名簿に記載のある投資主のうち、アパホテル会員またはアパホテル会員となることができる方
<p>優待内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊利用料金について、1ポイント1円相当として、利用対象施設の宿泊1泊につき上限1,000円まで宿泊料金に充当できるアパホテル宿泊充当可能ポイントを付与 <ul style="list-style-type: none"> ①1口以上9口……………500ポイント/口 ②10口以上……………一律5,000ポイント
<p>開始時期</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が最初にアパホテルとして管理されている不動産又は当該不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日 <p>※本投資法人が取得予定資産のうちアパホテルを予定通り取得できた場合、本投資主優待制度は、当初、2024年11月末日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象に開始される</p>
<p>利用対象施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> アパホテル株式会社及びアパホテル株式会社とフランチャイズ契約を締結している者が管理運営するホテル
<p>優待ポイントの付与時期</p>	<ul style="list-style-type: none"> 優待ポイントの付与は、毎年11月決算期末における対象投資主に対しては翌年2月中旬に、毎年5月決算期末における対象投資主に対しては同年8月中旬に案内書面を送付後、各投資主にて手続きを行っていただく 優待ポイントの使用期限は、ご案内の送付時期に応じ使用可能開始時期と終了時期が変動するが、有効期限は1年間
<p>留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ポイント付与専用サイトにアクセス可能なQRコードを印刷したご案内書面を送付し、同書面の送付を受けた各投資主にて当該サイトにアクセスし優待ポイントの付与を受ける手続きを行っていただく 優待ポイントについては、アパグループが提供する他の割引券等と重複して利用できる 本優待制度の実施・内容等については、今後内容が変更され、又は、実施が取りやめられる場合がある

Appendix



全国885ホテル、127,513室を運営する ホテルオペレーターであるアパグループにメインスポンサーを変更

アパグループの概要

設立	1971年4月	
自己資本	2,717億円	
代表者	会長 社長兼CEO	元谷 外志雄 元谷 一志
業績 (2023年11月期)	売上高	191,227百万円
	営業利益	56,676百万円
	経常利益	55,277百万円
	当期純利益	37,320百万円
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 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**885ホテル、127,513室**（2024年10月31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65ホテル9,159室と国内No.1
- **創業以来52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ヶ年計画「AIM5～APA Innovative Movement」を始動**
- 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46ホテル・4,894室規模（2024年10月1日現在、建築・設計中含む）だが、2028年をめどに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





APA GROUP

アパ(直営・FC)ホテル：合計276ホテル / 65,618室



(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。

番号	物件名称	所在地	取得年月日	建築年月日	鑑定評価額 (百万円)	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定NOI利回り	稼働率
H-1	アパホテル(浅草橋駅前)	東京都台東区	2024/12/3	2010/3/10	4,800	4,160	4.2%	100.0%
H-2	アパホテル(なんば南 大国町駅前)	大阪市浪速区	2024/12/3	2018/11/21	1,850	1,581	4.9%	100.0%
S-1	大江戸温泉物語レオリゾート	香川県丸亀市	2016/9/1	1991/3/30	8,700	9,698	7.1%	100.0%
S-2	大江戸温泉物語Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	2016/9/1	1973/2/13	3,820	3,657	6.2%	100.0%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	静岡県伊東市	2016/9/1	1990/11/8	2,820	2,658	6.1%	100.0%
S-4	大江戸温泉物語Premium あたみ	静岡県熱海市	2016/9/1	1959/2/27	3,470	3,001	6.7%	100.0%
S-5	大江戸温泉物語土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	2016/9/1	1974/10/4	2,020	1,911	6.3%	100.0%
S-6	大江戸温泉物語あわら	福井県あわら市	2016/9/1	1972/10/5	2,020	1,901	7.3%	100.0%
S-8	大江戸温泉物語伊香保	群馬県渋川市	2016/9/1	1983/11/1	1,360	1,300	6.2%	100.0%
S-9	大江戸温泉物語君津の森	千葉県君津市	2016/9/1	1996/3/21	829	820	6.5%	100.0%
S-11	大江戸温泉物語幸雲閣	宮城県大崎市	2017/12/4	1965/12/8	1,050	1,040	7.9%	100.0%
S-12	大江戸温泉物語Premium 鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	2017/12/4	1981/8/21	6,050	3,870	9.3%	100.0%
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	2017/12/4	1964/9/29	1,420	1,230	9.2%	100.0%
余暇活用型施設 合計/平均					40,209	36,826	6.8%	100%
A-1	エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2023/9/28	1992/1/7	1,120	1,053	4.5%	100.0%
A-2	JMRレジデンス新大阪	大阪府大阪市	2023/9/28	1994/4/28	1,360	1,255	4.5%	98.6%
A-3	K.緑地	大阪府吹田市	2023/9/28	1998/3/18	1,040	990	4.4%	100.0%
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	2023/9/28	2004/10/26	1,600	1,600	5.2%	93.6%
A-5	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	千葉県柏市	2024/12/3	2007/1/31	1,820	1,590	5.1%	98.4%
A-6	アーバンフレッツ新川崎	神奈川県川崎市	2024/12/3	1999/3/5	1,430	1,259	5.2%	100.0%
A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	2024/12/3	1991/9/30	2,210	2,163	3.9%	97.4%
A-8	U residence 喜多見	東京都狛江市	2024/12/3	1986/7/23	529	510	4.4%	96.2%
A-9	U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	2024/12/3	1988/5/17	604	595	4.4%	100.0%
A-10	T's eco川崎	神奈川県川崎市	2024/12/3	1991/4/11	1,390	1,250	4.6%	89.8%
アコモデーション施設 合計/平均					13,103	12,265	4.6%	97.4%
ポートフォリオ 合計/平均					53,312	49,091	5.8%	99.7%

大口投資主上位10位

第15期（2023年11月期）期末時点

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	24,370	10.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,626	8.8%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,494	4.5%
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	1.2%
6	米沢信用金庫	2,500	1.1%
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	0.9%
10	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
合計		78,463	33.3%

期末発行済投資口総数（口）	235,347
---------------	----------------

第16期（2024年5月期）期末時点

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	45,992	19.5%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	30,377	12.9%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	12,311	5.2%
4	アバホールディングス株式会社	9,246	3.9%
5	富士伊豆農業協同組合	2,250	1.0%
6	モルガンスタンレーMUFG証券株式会社	2,232	0.9%
7	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,008	0.9%
8	大阪商工信用金庫	2,000	0.8%
9	WU ASSETS PTE.LTD.	1,006	0.4%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,001	0.4%
合計		108,423	46.1%

期末発行済投資口総数（口）	235,347
---------------	----------------

投資主数比率・投資口数推移

第15期（2023年11月期）期末時点

保有区分	投資口数	
	(口)	割合
個人その他	122,510	52.1%
金融機関（証券会社含む）	75,654	32.1%
その他の国内法人	17,601	7.5%
外国法人・個人	19,582	8.3%
合計	235,347	100.0%

第16期（2024年5月期）期末時点

保有区分	投資口数	
	(口)	割合
個人その他	99,912	42.5%
金融機関（証券会社含む）	104,634	44.5%
その他の国内法人	15,577	6.6%
外国法人・個人	15,224	6.5%
合計	235,347	100.0%

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要	注記
短期	株式会社三井住友銀行	195	基準金利 (全銀協日本円Tibor) +0.65%	2024年2月29日	2025年2月28日	無担保 有保証	-
短期	三井住友信託銀行株式会社	750	基準金利 (全銀協日本円Tibor) +0.60%	2024年5月31日	2025年5月30日	無担保 有保証	(注1)
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 (全銀協日本円Tibor) +0.85%	2023年9月28日	2026年9月28日	無担保 有保証	-
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三十三銀行	4,170	基準金利 (全銀協日本円Tibor) +0.85%	2024年2月29日	2027年2月26日	無担保 有保証	(注2)
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	4,221	基準金利 (全銀協日本円Tibor) +0.70%	2024年5月31日	2026年5月31日	無担保 有保証	(注3)
短期	株式会社三井住友銀行	100 (最大)	基準金利 (全銀協日本円Tibor) +0.60%	2024年12月3日	2025年12月3日	無担保 有保証	-
長期	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調融資団	9,000 (最大)	基準金利 (全銀協日本円Tibor) +0.80%	2024年12月3日	2027年12月3日	無担保 有保証	-

(注1) 初回を2024年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、5,262千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します

(注2) 初回を2024年4月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、33,885千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します

(注3) 初回を2024年7月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,214千円ずつ弁済し、残額を元本弁済期日に弁済します

(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。

2ページ及び3ページ

本ページに記載の各用語の定義等は、5ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

5ページ

(注1) 「マネジメント体制変更」とは、2023年1月1日付で本資産運用会社の代表取締役が変更されたことをいいます。以下同じです。

(注2) 「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。

また、「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3) 「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株式会社（以下「アパホールディングス」又は「スポンサー」ということがあります。）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。

(注4) 「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（本投資法人が2024年12月3日に取得を予定している国内不動産信託受益権8物件をいいます。以下同じです。）に係る取得（予定）価格(注5)の総額をいいます。以下同じです。

(注5) 「取得（予定）価格」とは、保有資産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。ただし、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」及び「大江戸温泉物語Premium あたみ」については2024年8月28日提出の本投資法人の第16期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (イ) 保有資産の概要」をご参照下さい。以下同じです。

(注6) アパホールディングスは、証券会社との間の買付一任契約に基づき、2024年9月2日から2024年10月21日にかけて合計4,000口の本投資口を市場買付により取得しています。

(注7) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役社長である桐原健は、本投資法人の投資主利益と本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役との利害の一致の促進を目的として、投資口累積投資制度を利用することにより、本投資口を取得しています。

5ページ(続き)

- (注8) 「本取組み」とは、本募集（2024年11月18日（月）開催の本投資法人の役員会で決議された一般募集（以下「一般募集」といいます。）及び一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がアパホールディングスから借り入れる本投資口の売出し並びにS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を併せていいます。以下同じです。）、取得予定資産取得及び本借入れ（取得予定資産の取得に伴い2024年12月3日に実施する予定の借入れをいいます。以下同じです。）を併せていいます。以下同じです。
- (注9) 本投資法人は、投資主の皆様への日頃の支援にお応えすること等を目的として、投資主優待制度（以下「本投資主優待制度」といいます。）の導入を決定しました。本投資主優待制度は、本投資法人がアパホテル（21ページ「投資主優待制度の導入」の「利用対象施設」をいいます。以下同じです。）として管理運営されている不動産又は当該不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日から開始することとされています。本投資法人が取得予定資産のうちアパホテルを予定通り取得できた場合、本投資主優待制度は、当初、2024年11月末日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象に開始されることとなります。そのため、本募集により投資口を取得した投資主は、当該基準日時点における本投資主優待制度の対象にはなりません。本投資主優待制度の詳細については、21ページ「投資主優待制度の導入」をご参照下さい。
- (注10) 1口当たり分配金の「年平均成長率」は、2023年5月期の1口当たり実績分配金（利益超過分配金を含みます。）から2024年11月期の1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含みます。）までの平均成長率をいい、2023年5月期の1口当たり実績分配金（利益超過分配金を含みます。）に対する、2024年11月期の1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含みます。）の割合を、2023年5月期初から起算して2024年11月期末までの期間（2年間）の逆数で累乗することで得られた数から1を差し引くことで算出しています。なお、今後もこの傾向が継続することを保証するものではありません。

6ページ

- (注1) 「本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の騰落率の推移」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の推移を示しています。なお、今後もこ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2024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（+14.8%）から同期間における東証REIT指数の騰落率（-8.9%）を差し引いた値をいいます。

7ページ

- (注1) 「大江戸温泉施設」は、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。以下同じです。
- (注2) 「ポートフォリオ内訳」は、取得価格ベースで分類しています。
- (注3) 「取得価格総額」は、各時点の保有資産の取得価格の合計を記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額合計」は、各時点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の合計を記載しています。
- (注5) 「含み益」は、各時点の保有資産の、各時点における鑑定評価額と帳簿価額の差額の合計を記載しています。必ずこれらの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。

7ページ(続き)

- (注6) 「三大都市圏」は、首都圏、関西圏、中京圏をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「中京圏」とは愛知県、岐阜県、三重県及び静岡県をいいます。以下同じです。
- (注7) 「三大都市圏比率」は、各時点の保有資産の取得価格の合計に占める三大都市圏に所在する保有資産の取得価格の合計の割合を記載しています。
- (注8) 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各時点における各物件の鑑定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、減価償却費を控除する前の収益となります。以下同じです。）の合計から減価償却費の合計を控除した数値を取得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。「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、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。また、直接還元法による運営純収益を用いています。

8ページ

- (注1) 本投資法人は、取引金融機関と締結している担保設定契約に基づく担保権について、2024年5月31日付で取引金融機関と担保解除合意書を締結の上、その全てを解除しています。
- (注2) 「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。以下同じです。
- (注3) 「平均残存年数」については、後記13ページの注3をご参照ください。以下同じです。

9ページ

- (注1) 「時価総額と売買代金の相関」の「2024年4月～9月の平均売買代金」は2024年4月1日から2024年9月30日までの6か月間における1日当たり平均売買代金をいいます。
- (注2) 「時価総額と売買代金の相関」及び「時価総額と投資主に占める金融機関比率の相関」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。
- (注3) 「時価総額と投資主に占める金融機関比率の相関」の「投資主に占める金融機関比率」は、2024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。

11ページ

(注) 「時価総額の変化（億円）」の本取組み後の「時価総額」は、2024年11月7日時点の時価総額に、エクイティ調達見込額を加算して算出した試算値です。なお、エクイティ調達見込額は以下の計算式により算出されます。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4,654百万円＋本第三者割当における発行価額の総額232百万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、2024年11月7日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値70,300円を基準として算出した本資料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、実際の時価総額は上記よりも低くなる可能性があります。また、時価総額は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値により変動するものであり、かかる見込額が実際の本取組み後の時価総額と一致することを保証するものではありません。以下同じです。

12ページ

(注1) 「ビジネス・シティホテル」とは、余暇活用型施設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2) 本取組み後の「取得価格総額」は、保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。

(注3) 本取組み後の「鑑定評価額合計」は、保有資産については2024年5月31日を、取得予定資産については2024年10月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を記載しています。保有資産及び取得予定資産の各鑑定評価書の価格時点について、以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。なお、本取組み後の賃貸可能面積及び賃貸面積については、以下の数値を用いています。

本取組み後の「賃貸可能面積」は、2024年9月30日現在において効力を有する若しくは取得予定資産のうち余暇活用型施設については本投資法人による取得予定日（後記16ページの注7をご参照ください。以下同じです。）において効力を有する予定の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を合計して算出しています。

本取組み後の「賃貸面積」は、各用途ごとに、下記のとおり算出しています。

余暇活用型施設：保有資産及び取得予定資産に係る、2024年9月30日現在において効力を有する又は取得予定資産のうち余暇活用型施設については本投資法人による取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に表示された賃貸面積を合計して算出をしています。

アコモデーション施設：マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で2024年9月30日現在において効力を有する、マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積を合計して算出しています。

(注5) 本取組み後の「三大都市圏比率」は、保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に占める三大都市圏に所在する保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。

12ページ(続き)

(注6) 本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、保有資産については2024年5月31日を、取得予定資産については2024年10月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIの合計から減価償却費（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。）の見込額の合計を控除した数値を取得（予定）価格の合計で除した数値を記載しています。なお、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。

(注7) 「LTV」については、後記13ページの注1をご参照ください。

13ページ

(注1) 「LTV」は、各時点における本投資法人の総資産額に対する有利子負債残高の比率をいいます。

各決算期のLTVは、以下の計算式により算出されます。

各決算期のLTV = 当該決算期末時点の有利子負債残高 ÷ 当該決算期末時点の貸借対照表記載の総資産額

本取組み後のLTVは、以下の計算式により算出されます。

本取組み後のLTV = 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(**)

(*)本取組み後の有利子負債残高 = 2024年5月末日現在の貸借対照表上の有利子負債総額 + 2024年6月1日から2024年12月30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（後記27ページの注2をご参照ください。）、2024年12月30日までに行われる予定の約定弁済及び本一部期限前弁済（後記27ページの注2をご参照ください。以下同じです。）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 = 2024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(***) + 2024年6月1日から2024年12月30日までの有利子負債増減見込額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金の見込額

(***)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4,654百万円 + 本第三者割当における発行価額の総額232万円

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、2024年11月7日（木）現在の東京証券取引所における終値70,300円を基準として算出した本資料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し込みが行われず、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は上記よりも低くなる可能性があります。

(注2) 「長期負債比率」は、各時点における有利子負債に占める借入期間1年超の有利子負債の比率を記載しています。本取組み後の有利子負債残高はLTVにおけるものと同様の方法で算出しています。

(注3) 「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。本取組み後の有利子負債残高はLTVにおけるものと同様の方法で算出しています。

(注4) 「平均借入年数」は、各時点における有利子負債の借入期間を、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。本取組み後の有利子負債残高はLTVにおけるものと同様の方法で算出しています。

13ページ(続き)

(注5) ホテルREITの平均LTVは、2024年9月30日現在における、各ホテルREITの直近決算期末時点（1年決算の場合は、直近の中間決算期末時点）の総資産LTV（各ホテルREITの2024年9月30日現在における直近の決算資料（1年決算の場合は、直近の中間決算資料に基づきます。）を単純平均して算出しています。なお、「ホテルREIT」とは、本資料の日付現在においてホテル・旅館等の宿泊施設を取得価格ベースで90%以上保有する上場REITをいい、2024年9月30日現在においては、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾート・リート投資法人及びいちごホテルリート投資法人がこれに該当します。

(注6) 住宅REITの平均LTVは、2024年9月30日現在における、各住宅REITの直近決算期末時点（1年決算の場合は、直近の中間決算期末時点）の総資産LTV（各ホテルREITの2024年9月30日現在における直近の決算資料（1年決算の場合は、直近の中間決算資料）に基づきます。）を単純平均して算出しています。なお、「住宅REIT」とは、本資料の日付現在において住宅を取得価格ベースで90%以上保有する上場REITをいい、2024年9月30日現在においては、アドバンス・レジデンス投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人及びスタートアップリート投資法人がこれに該当します。

14ページ

(注) 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

15ページ

(注1) 「ホテルタイプ別稼働率の推移」について、国土交通省観光庁が公表している分類によれば、「リゾートホテル」は、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所（宿泊する場所を多数の人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業のもの）をいいます。以下、本注1において同じです。）以外のものをいいます。以下、本注1において同じです。）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、「ビジネスホテル」は、ホテルのうち、主に出張ビジネスマンを対象とするものをいい、「シティホテル」は、ホテルのうち、リゾートホテル、ビジネスホテル以外の都市部に立地するものをいい、「旅館」とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所以外のものをいうとされています。

(注2) 「外国人延べ宿泊者数の地域別比率（2024年1月～7月）」の「地域別比率」は、2024年1月から7月における外国人延べ宿泊者数の全国の合計に対する、都道府県別合計の比率をいいます。

(注3) 「外国人延べ宿泊者数の地域別比率（2024年1月～7月）」の「2大都市」は、東京都及び大阪府をいいます。

(注4) 「平均的所得層向けの賃貸住宅に重点的に投資（本取組み後）」の「ポートフォリオ総戸数」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、千葉県及び大阪府に所在しない物件を除きます。以下、「平均的所得層向けの賃貸住宅に重点的に投資（本取組み後）」において同じです。）のうち、各賃料価格帯における戸数の合計をいいます。

15ページ(続き)

(注5) 「平均的所得層向けの賃貸住宅に重点的に投資（本取組み後）」の「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。

16ページ

(注1) 「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示が未実施の場合その他住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）に都道府県名を加えて記載しています。以下同じです。

(注2) 「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。以下同じです。

16ページ

(注3) 「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。以下同じです。

(注4) 「オペレーター」は、取得予定資産のうち余暇活用型施設について、本投資法人の取得予定日において賃借人兼オペレーターとなる予定の会社を記載しています。以下同じです。

(注5) 「竣工年」は、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。なお、新築年月日が不明な場合は、最新の増築年月日を記載しています。以下同じです。

(注6) 「客室数」には、2024年9月30日現在、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。

(注7) 「取得予定日」は、2024年11月18日付で各取得予定資産の売主との間で締結された各信託受益権の売買契約に記載された各取得予定資産の譲渡実行日を記載しています。なお、本資料の日付現在、各取得予定資産の取得予定日は2024年12月3日ですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。以下同じです。

(注8) 「賃料形態」は、取得予定資産のうち余暇活用型施設について、本投資法人による取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約書の内容に基づき記載しています。以下同じです。

(注9) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「対象期間中の販売客室数」にはデユース利用を含むため、客室稼働率が100%を超えることがあります。以下同じです。

客室稼働率 = 対象期間中の販売客室数 ÷ 対象期間中の販売可能客室数 × 100 (%)

(注10) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値について、1円未満切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注11) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値について、1円未満切り捨てて記載しています。なお、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

16ページ(続き)

(注12) 「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報を原則としてそのまま記載していますが、一部については、取得予定資産の現所有者等から取得した情報に基づき、本資産運用会社にて集計しています。当該情報は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成されたものであるとは限らず、また、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して行われる監査手続を経ず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、当該情報及び当該情報に基づき本資産運用会社にて集計した数値は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、各取得予定資産がリニューアルされる等により、前提となる状況が本投資法人による取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報及び当該情報に基づき本資産運用会社にて集計した数値は、当該資産における今後の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。以下同じです。

18ページ

(注1) 「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。

(注2) 「賃貸可能戸数」は、2024年9月30日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2024年9月30日現在における稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

21ページ

(注1) 本投資主優待制度はアパグループにより提供されます。なお、アパグループには本資産運用会社を含みますが、本資産運用会社はホテルの管理運営を行っており、本投資主優待制度の提供者ではありません。

(注2) 「対象投資主」について、本投資法人が取得予定資産のうちアパホテルを予定通り取得できた場合、本投資主優待制度は、当初、2024年11月末日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象に開始されることとなります。そのため、本募集により投資口を取得した投資主は、当該基準日時点における本投資主優待制度の対象にはなりません。

(注3) 「アパホテル会員」とは、アパグループが定めた「アパホテル会員規約」の定めに従い利用対象宿泊施設を利用できる方で、同規約に定める入会手続を完了し、アパグループが入会を承認した方をいいます。

(注4) 本投資主優待制度に係るリスクについては「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 4 投資リスク (1) リスク要因 ⑥ その他 (ハ) 投資主優待制度に関するリスク」もご参照ください。

23ページ

(注) 「アパ直参画ホテル」又は「参画ホテル」とは、アパ直で宿泊予約が可能な、アパホテルブランド以外のホテルをいいます。したがって、これらのホテルはアパグループが保有、運営又はフランチャイズしているものではありません。

24ページ

(注) 「アパ(直営・FC)ホテル：合計276ホテル/65,618室」とは、アパグループが保有、運営又はフランチャイズしているホテルのホテル数及び室数の合計です。

25ページ

- (注1) 「番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「余暇活用型施設」、「アコモデーション施設」及び「その他用途施設」の3つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「余暇活用型施設」のうち、ビジネス・シティホテルは「H」、温泉・温浴関連施設は「S」、「アコモデーション施設」は「A」の符号を付しています。
- (注2) 「平均鑑定NOI利回り」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。

27ページ

- (注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限が1年以下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。
- (注2) 2024年12月3日実施予定の借入れの「残高」は、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。なお、本投資法人は本借入れとして、2024年11月7日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値70,300円を前提とすると、8,704百万円の長期借入れのみを予定しており、本第三者割当について発行が行われた場合にはその手取金額に応じて、当該借入れのうち232百万円について2024年12月末日までに一部期限前弁済を行う（以下「本一部期限前弁済」といいます。） 予定です。
- (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 参照書類の補補完情報 4 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。