

2024年7月22日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ホテル&レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 桐原 健
(コード番号:3472)

資産運用会社名
アパ投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 桐原 健
問合せ先 取締役 財務部長兼企画管理部長 本多 智裕
(TEL. 03-6262-5456)

優先交渉権の取得に関するお知らせ

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。）は、本日、本投資法人のスポンサーであるアパグループ（注）から、アパホテル2物件の取得に係る優先交渉権を取得しました。加えて、アコモデーション施設の取得に係る優先交渉権取得の状況についても、下記の通りお知らせいたします。

なお、優先交渉権の取得に伴い、本投資法人が支払う対価はなく、また、優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、取得義務を負うことはありません。本投資法人による優先交渉権の行使による取得時期は、本日現在未定です。優先交渉権の行使によるアパグループからの物件取得にあたっては、アパ投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の利害関係人等取引規程に基づき、意思決定を行います。

（注）本資産運用会社の発行済株式の全てを保有するアパホールディングス株式会社及びその連結子会社の総称をいいます。以下同じです。

記

1. アパホテルの取得に係る優先交渉権の概要

(1) アパホテル（浅草橋駅前）

所 在 地	東京都台東区浅草橋 1-27-9（住居表示）
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
用 途	ホテル・店舗（注1）
土 地 / 延 床 面 積	742.70 m ² /3,706.56 m ² （注1）
構 造	鉄骨造陸屋根 13階建
建 築 時 期	2010年3月
客 室 数	180室（1Fレストラン）
優 先 交 渉 期 限	2025年12月31日まで
優 先 交 渉 権 取 得 先	アパホーム株式会社（注2）

（注1）「用途」、「土地/延床面積」欄には、登記簿上表示されている値を記載しており、現況とは一致しない場合があります。以下、同じです。

（注2）アパホールディングス株式会社の連結子会社であり、本資産運用会社の利害関係人等取引規程における「利害関係人等」に該当します。以下同じです。

(2) 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 3-11-8 (住居表示)
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	ホテル
土地 / 延床面積	385.90 m ² / 2,504.70 m ²
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
建築時期	2018 年 11 月
客室数	118 室 (1F レストラン)
優先交渉期限	2025 年 12 月 31 日まで
優先交渉権取得先	アパホーム株式会社

2. アパホテル取得に係る優先交渉権取得の経緯と理由

アパグループとのスポンサーサポート契約に基づき、アパグループが保有又は開発するホテルのうち、本投資法人の投資基準に適合する物件の譲渡に係る優先交渉権が本投資法人に付与されています。今般、アパホテル〈浅草橋駅前〉とアパホテル〈なんば南 大国町駅前〉の 2 物件についての譲渡に伴い、本投資法人が投資対象とする余暇活用型施設として、中長期にわたり安定した収益を見込める両物件の取得機会を確保するため、優先交渉権を取得いたしました。

3. アコモデーション施設の取得に係る優先交渉権の概要

(1) INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)

所在地	千葉県柏市豊四季 229-1
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	共同住宅
土地 / 延床面積	3,297.57 m ² / 4,911.07 m ²
構造	鉄骨コンクリート造陸屋根 8 階建
建築時期	2007 年 1 月
賃貸可能戸数	60 戸
優先交渉期限	2026 年 4 月 15 日まで
優先交渉権取得先	アパ総研株式会社 (注)

(注) アパホールディングス株式会社の連結子会社であり、本資産運用会社の利害関係人等取引規程における「利害関係人等」に該当します。以下同じです。

(2) アーバンフラッツ新川崎

所在地	神奈川県川崎市幸区古市場 1-4
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	共同住宅
土地 / 延床面積	1,992.09 m ² / 3,758.77 m ²
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
建築時期	1999 年 3 月
賃貸可能戸数	54 戸
優先交渉期限	2026 年 4 月 15 日まで
優先交渉権取得先	アパ総研株式会社

4. アコモデーション施設取得に係る優先交渉権取得の経緯と理由

本投資法人は、アパグループとのスポンサーサポート契約に基づき、第三者が保有する本投資法人の投資基準に適合する物件の取得について、アパグループに対して一時的保有を依頼することができます。本投資法人は、INSURANCE BLDG VIII（豊四季）、アーバンフラッツ新川崎について、本資産運用会社独自のネットワークを活用し売却情報を入手し、本投資法人が投資対象とするアコモデーション施設として、中長期にわたり安定した収益を見込めるこれら2物件の取得機会を確保するため、アパグループであるアパ総研株式会社による一時的保有を実現すると同時に、アパ総研株式会社から本投資法人に売買の優先交渉権が付与されています。

5. その他のアコモデーション施設の優先交渉権の取得に係る状況

本投資法人は、以下の首都圏に位置する賃貸住宅3物件についても優先交渉権を取得予定です。賃貸住宅Aについては売主とアパ総研株式会社との売買契約が締結済みであり、売主からアパ総研株式会社への引渡し後に本投資法人がアパ総研株式会社から優先交渉権を取得する予定です。

賃貸住宅BおよびCについては、本投資法人の優先交渉権の取得についての交渉を進めており、現時点において現所有者（本投資法人の利害関係人ではありません。）と基本的な売買条件を合意しています。

物 件 名 称	賃貸住宅A（仮称）	賃貸住宅B（仮称）	賃貸住宅C（仮称）
所 在 地	東京都墨田区	東京都狛江市	東京都小金井市
用 途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
土地／延床面積	1,472.68 m ² ／3,825.48 m ²	660.99 m ² ／1,134.07 m ²	722.02 m ² ／1,598.41 m ²
賃 貸 可 能 戸 数	97 戸	52 戸	41 戸

6. 今後の見通し

本優先交渉権の取得が運用状況に与える影響はなく、2024年7月22日付「2024年5月期決算短信（REIT）」にて公表しました2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://nhr-reit.com/>

<参考資料：物件写真>

アパホテル〈浅草橋駅前〉



アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉



アーバンフラッツ新川崎



INSURANCE BLDG VIII (豊四季)



賃貸住宅 A (仮称)



賃貸住宅 B (仮称)



賃貸住宅 C (仮称)

