

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 柳沼 清和
(TEL. 03-6277-7045)

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〉)

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。)が資産の運用を委託するアパ投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得(以下「本取得」といいます。)を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の売主であるアパホーム株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。)第201条に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、投信法第201条の2及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に基づき、本投資法人役員会における承認を受けて本投資法人の同意を得ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
余暇活用 型施設	H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	920	アパホーム株式会社

- (1) 売買契約締結日 2025年7月4日
(2) 取得予定日 2025年9月4日(引渡決済日)(注2)
(3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
(4) 取得資金 自己資金
(5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「取得予定日」は、本件売買契約に記載された譲渡実行日を記載しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を図るため、余暇活用型施設及びアコモデーション施設を重点投資対象とすることを基本戦略とし、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指しています。

本取得予定資産については、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に基づき、ポートフォリオ利回りを確保しつつポートフォリオのリスク分散を図ることを目的として取得を決定しました。

本取得予定資産は、東海道新幹線「名古屋駅」から乗車時間 10 分の隣駅である東海道新幹線「岐阜羽島」駅から徒歩 1 分の至近に位置し、現在もアパホテル（岐阜羽島駅前）（客室数 146 室）として運営中のホテルです。近隣観光地への宿泊拠点として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に加え、岐阜羽島インターチェンジ及び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、ビジネス需要も見込まれます。

3. 取得予定資産の内容

物件番号		アパホテル〈岐阜羽島駅前〉											
H-3													
特定資産の概要													
特定資産の種類		不動産信託受益権					建物状況評価の概要		調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
取得予定年月日		2025年9月4日							調査年月		2025年3月		
取得予定価格		920,000,000円							緊急修繕費		—		
取得予定価格		920,000,000円							短期修繕費		—		
信託受益権の概要		信託設定日		2025年5月27日			長期修繕費(年平均額)		7,473千円				
		信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社									
		信託期間満了日		2035年5月末日									
土地		所在地(住居表示)		岐阜県羽島市福寿町浅平一丁目72番			建物		構造・階数		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
		敷地面積		1,024.78㎡					建築時期		1996年10月1日		
		用途地域		商業地域					延床面積		2,980.60㎡		
		建ぺい率/容積率		80%/400%					種類		ホテル		
		所有形態		所有権					所有形態		所有権		
担保設定の有無		無し					PM会社		未定				
PML値		8.5%											
特記事項：該当事項はありません。													
賃貸借の概要													
賃貸可能面積		2,980.60㎡					賃貸面積		2,980.60㎡				
主要テナント		株式会社西町					テナント数		1				
契約期間		2025年8月21日から2045年8月20日まで(20年間)					稼働率		100.0%				
総賃料収入		固定賃料：月額5,328,000円 変動賃料：年額基準売上高(276,000,000円)を本物件での1年間の売上高が超過した部分について、10%を乗じた額であり、年2回に分けて支払います。 2月支払分 支払日の前々年の12月より支払日の前年の11月までの売上高から年額基準売上高を控除した残額に5%を乗じた金額 8月支払分 支払日の前年の6月より支払日の当年の5月までの売上高から年額基準売上高を控除した残額に5%を乗じた金額					敷金・保証金		31,968,000円				
		2024年						2025年					
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
客室稼働率		73.9%	81.1%	86.5%	80.7%	86.2%	89.7%	84.0%	76.1%	78.5%	87.6%	89.3%	77.7%

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

本件売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本件売買契約においては、一方当事者が本件売買契約上の債務を履行しないとき又は表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成できないときは、その相手方当事者は一方当事者に対して期限を定めて催告をなし、一方当事者が当該不履行又は違反をかかると認められる期限内に治癒しない場合は、本件売買契約を解除できるものとされ、当該事由により本件売買契約が解除された場合は、一方当事者は相手方当事者に対し、違約金として、取得予定価格の20%に相当する金員を支払うものとされています。

また本件売買契約においては、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）」記載の国内不動産2物件の譲渡に係る譲渡代金1,897百万円（消費税及び地方消費税を含みません）について、本投資法人がその全部または一部を2025年8月29日までに受領できなかったときは、本投資法人は何らの催告を経ずして直ちに本件売買契約を解除でき、当該事由に基づいて本件売買契約が解除された場合、本投資法人は本件売買契約の相手方に対し損害賠償責任その他一切の責任を負わないものとされています。

本投資法人は、本取得に係るフォワード・コミットメント等が、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

5. 取得先の概要

(1) 名称	アパホーム株式会社
(2) 所在地	石川県金沢市大和町1番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 元谷 外志雄、代表取締役 元谷 一志
(4) 主な事業内容	ホテル、旅館、浴場及び喫茶・軽食等の飲食店並びにレジャー産業の経営及び賃貸に関する事業 他
(5) 資本金	90百万円（2025年6月30日現在）
(6) 設立年月日	1988年5月20日
(7) 純資産	非開示（注）
(8) 総資産	非開示（注）
(9) 大株主および持株比率	アパグループ株式会社 100%（2025年6月30日現在）
(10) 当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。当該会社は、本資産運用会社へ100%出資しているアパホールディングス株式会社の孫会社であり、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。
人的関係	記載すべき事項はありません。
取引関係	本投資法人は、2024年12月3日付で当該会社より「アパホテル〈浅草橋駅前〉」及び「アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉」を信託財産とする信託受益権を取得する取引を行っています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係人等取引規程で定める利害関係人等に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。

（注）「純資産」及び「総資産」について取得先より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉 (岐阜県羽島市福寿町浅平 一丁目72番)	① アパホーム株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社等 ③ グループ会社での運営継続を目的として取得	特別な利害関係にある者以外
	900 百万円	—
	2025 年 5 月	—

7. 媒介の概要

該当はありません。

8. 利害関係人等との取引

アパホーム株式会社は、本資産運用会社の親法人等であり、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程に定める利害関係者に該当するため、売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

9. 今後の見通し

本投資法人の2025年11月期(第19期:2025年6月1日~2025年11月30日)の運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表の「2025年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

10. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	
鑑定評価額	926,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年6月15日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	926,000,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	925,000,000	
(1) 運営収益	64,396,000	①－②
① 可能総収益	64,396,000	契約内容に基づき計上
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	11,013,576	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0	テナント負担により非計上
b. 水道光熱費	0	テナント負担により非計上
c. 修繕費	2,964,583	ER 記載の修繕費年平均額を妥当と判断し計上
d. PM フィー	1,200,000	依頼者から入手した見積額に基づき類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い計上
e. テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上
f. 公租公課	4,531,800	実績額に基づき負担水準等を考慮して計上
g. 損害保険料	1,338,400	依頼者から入手した損害保険料見積額を計上
h. その他費用	978,793	雑費等の予備費を計上
(3) 運営純収益	53,382,424	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	319,680	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定
(5) 資本的支出	4,692,500	ER 記載の更新費年平均額を妥当と判断し CM フィーを考慮のうえ計上
純収益	49,009,604	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	5.3%	類似の不動産の取引事例の比較から求める方法を標準に諸要因を勘案し投資家に対するヒアリング等も参考として査定
DCF 法による収益価格	926,000,000	
割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	480,000,000	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

<添付資料>

参考資料 物件写真・地図

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・地図

アパホテル〈岐阜羽島駅前〉

