

2025年11月12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 柳沼 清和
(TEL. 03-6277-7045)

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

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、2025年7月23日付けにて公表した2025年11月期(第19期:2025年6月1日~2025年11月30日)及び2026年5月期(第20期:2025年12月1日~2026年5月31日)の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2026年11月期(第21期:2026年6月1日~2026年11月30日)の運用状況及び分配金の予想を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 修正内容

(1) 2025年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想(A)	1,841	964	730	729	2,346	10	2,356
今回発表予想(B)	1,877	990	761	760	2,445	10	2,455
増減額(B-A)	36	25	30	30	99	-	99
増減率	2.0%	2.7%	4.2%	4.2%	4.2%	-	4.2%

(参考) 予想期末発行済投資口数 311,023口、1口当たり予想当期純利益 2,444円

(2) 2026年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想(A)	1,703	845	609	608	1,958	10	1,968
今回発表予想(B)	2,261	1,223	866	865	2,001	7	2,008
増減額(B-A)	558	378	256	256	43	△3	40
増減率	32.8%	44.7%	42.1%	42.2%	2.2%	△30.0%	2.0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 432,307口、1口当たり予想当期純利益 2,001円

ご注意: この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

2. 2026年11月期の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 を含む)
今回発表予想	2,269	1,193	873	872	2,020	7	2,027

(参考) 予想期末発行済投資口数 432,307口、1口当たり予想当期純利益 2,019円

(注1) 上記の予想については、別紙「2025年11月期、2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の見通しの前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在のものです。したがって、今後前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 修正及び公表の理由

変動賃料の増加に伴う営業収益の増加等を主たる理由として、2025年11月期の運用状況及び分配金の予想について、2025年7月23日付「2025年5月期 決算短信(REIT)」において公表した前提条件に変更が生じる見込みとなったことから、当該期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また、本日付「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」において公表した8物件の国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行(以下「本募集」といいます。)及び本募集と併せて行う予定の資金の借入れ等に伴い、2026年5月期の運用状況及び分配金の予想について、2025年7月23日付「2025年5月期 決算短信(REIT)」において公表した前提条件に変更が生じることになったため、当該期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、これに併せて、同様の前提条件に基づいて、新たに2026年11月期の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

前提条件については、別紙をご参照ください。

以上

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

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

【別紙】

2025年11月期、2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2025年11月期（第19期）（2025年6月1日～2025年11月30日）（183日） 2026年5月期（第20期）（2025年12月1日～2026年5月31日）（182日） 2026年11月期（第21期）（2026年6月1日～2026年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年11月期については、本日現在保有している合計23物件（以下「取得済資産」といいます。）、2026年5月期及び2026年11月期については、これに加え、2025年12月2日に取得する予定の不動産信託受益権（合計8物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた合計31物件（以下、取得済資産と取得予定資産を併せて、「取得資産」と総称します。）を2026年11月期末まで保有し続けることを前提としています。取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「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」をご参照ください。 2026年11月期末までの間に、取得予定資産の取得を除き、取得資産に変動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 2025年11月期から2026年11月期の変動賃料は、保有資産については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。 各物件の営業収益については、後述の数値を前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である取得済資産の賃貸事業費用については、本投資法人の資産運用会社が策定した予算に基づいて算出しています。 取得予定資産の賃貸事業費用については、現所有者等から提供を受けた業績情報等を基にデュー・ディリジェンスを実施のうえ、策定した計画値に基づき算出しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他の融資関連費用等の合計額として2025年11月期に232百万円、2026年5月期に358百万円、2026年11月期に320百万円を見込んでいます。 2026年5月期の一時的な費用として、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る費用として22百万円を見込んでおり、2026年5月期に一括償却する予定です。 2026年5月期及び2026年11月期における営業外費用の支払利息は、基準金利である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の水準を踏まえて設定しており、1か月日本円TIBORが0.65%まで上昇することを前提としています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の借入金残高は21,144百万円です。 上記運用資産に記載の取得予定資産の取得資金等の一部として、2025年12月に11,520百万円の長期借入れ及び100百万円の短期借入れを行うことを前提としています。これらの結果、2026年5月期末に32,621百万円、2026年11月期末に32,478百万円の借入金残高となることを前提としています。新規借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。 2026年5月期に、貸付契約における約定として142百万円（1月30日：71百万円、4月30日：71百万円）を返済することを前提としています。 2026年11月期に、貸付契約における約定として142百万円（7月31日：71百万円、10月30日：71百万円）を返済することを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2025年11月期については、本日現在の発行済投資口数である311,023口、2026年5月期及び2026年11月期末については、これに加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行（115,509口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限5,775口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計121,284口が全て発行されることを前提としています。新投資口発行の詳細につきましては、本日付で別途公表している「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。 上記を除き、2026年11月期末時点まで投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ資本的支出の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額3百万円の計上を見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従いますが、2025年11月期に1口当たり10円、2026年5月期及び2026年11月期に1口当たり7円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

2025年11月期における営業収益の前提

<余暇活用型施設>

(百万円)

物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他収入 (注4)	合計 (注7)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	95	4	-	99
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	43	3	-	46
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	15	-	-	15
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	21	31	367
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	108	8	3	119
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	91
大江戸温泉物語 Premium あたみ	93	10	3	107
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	-	1	56
大江戸温泉物語 あわら	49	27	8	85
大江戸温泉物語 Premium 伊香保	36	4	3	45
大江戸温泉物語 君津の森	11	1	32 (注5)	45
大江戸温泉物語 幸雲閣	20	-	123 (注5)	143
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	174	8	7	190
大江戸温泉物語 東山ランドホテル	51	5	10	67
合計 (注7)	1,143	105	234	1,483

<アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注7)
エルブレイス宮崎台	26
JMR レジデンス新大阪	40
K. 緑地	29
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	53
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	59
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T' s eco 川崎	38
レジデンス幕張アリーナシティ	21
合計 (注7)	393

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

2026年5月期における営業収益の前提

<余暇活用型施設>

(百万円)

物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他収入 (注4)	合計 (注7)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	95	3	-	99
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	43	4	-	48
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	31	0	-	32
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	10	31	355
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	108	8	3	119
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	73	12	8	95
大江戸温泉物語 Premium あたみ	93	10	3	107
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	-	1	56
大江戸温泉物語 あわら	49	27	8	85
大江戸温泉物語 Premium 伊香保	36	5	3	45
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	174	8	7	190
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	67
合計(注7)	1,127	97	78	1,303

<アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注7)
エルブレイス宮崎台	26
JMR レジデンス新大阪	39
K. 緑地	28
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	53
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	61
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T's eco 川崎	40
レジデンス幕張アリーナシティ	43
合計(注7)	418

<取得予定資産 余暇活用型施設>

(百万円)

物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他収入 (注4)	合計 (注6)
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	111	非開示	-	113
アパホテル〈博多駅前4丁目〉	87	非開示	-	87
アパホテル〈松山城西〉	47	非開示	-	48
ホテルビスタ厚木	非開示	非開示	非開示	非開示
合計(注6)	246	非開示	-	249

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

<取得予定資産 アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注7)
T's garden 東尾久	57
ヘスティア千葉駅前	37
パークスクエア北松戸	25
ソルブラーサ塚	115
合計 (注7)	234

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

2026年11月期における営業収益の前提

<余暇活用型施設>

(百万円)

物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他収入 (注4)	合計 (注7)
アパホテル〈浅草橋駅前〉	95	3	-	99
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	43	4	-	48
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	31	0	-	32
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	10	31	355
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	108	8	3	119
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	73	14	8	96
大江戸温泉物語 Premium あたみ	93	10	3	107
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	-	1	56
大江戸温泉物語 あわら	49	27	8	85
大江戸温泉物語 Premium 伊香保	36	5	3	46
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	174	8	7	190
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	67
合計(注7)	1,127	98	78	1,304

<アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注7)
エルブレイス宮崎台	26
JMR レジデンス新大阪	40
K. 緑地	28
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	57
INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	53
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	62
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T's eco 川崎	40
レジデンス幕張アリーナシティ	43
合計(注7)	420

<取得予定資産 余暇活用型施設>

(百万円)

物件名称	固定賃料 (注1)	変動賃料 (注2)	その他収入 (注4)	合計 (注6)
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉	111	非開示	-	113
アパホテル〈博多駅前4丁目〉	88	非開示	-	88
アパホテル〈松山城西〉	49	非開示	-	49
ホテルビスタ厚木	非開示	非開示	非開示	非開示
合計(注6)	249	非開示	-	251

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

<取得予定資産 アコモデーション施設>

(百万円)

物件名称	合計 (注7)
T's garden 東尾久	57
ヘスティア千葉駅前	37
パークスクエア北松戸	25
ソルブラーサ塚	116
合計 (注7)	236

(注1)「固定賃料」とは、各施設に係る各賃貸借契約に定められた金額です。以下同じです。

(注2)「変動賃料」とは、大江戸温泉施設（賃借人がGENSEN HOLDINGS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。）については、各施設に関する直近1年間（毎年12月からの6か月間については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を「修正後GOP計算期間」といいます。）における各施設の修正後GOP（下記（注3）に定義します。）に各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じた額となります（年額。月額はその12分の1）。また、アパホテルについては、テナントとの間の各賃貸借契約において定められた年額基準売上高を各物件の1年間の売上高が超過した部分について、当該各賃貸借契約に定められた一定の料率を乗じた額となります。

(注3) 大江戸温泉施設に係る各賃貸借契約で定められた「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。また、「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する本物件に関する不動産関係費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、大江戸温泉施設に係る各賃貸借契約で定められた第二賃料（下記（注4）に定義します。）相当額を除きます。）を控除した額をいいます。

(注4)「その他収入」には、大江戸温泉施設に係る各賃貸借契約で定められた「第二賃料」も含まれます。「第二賃料」とは、本投資法人が所有する各施設につき、本投資法人が負担すべき公租公課及び損害保険料並びにその他費用の合計額（不動産運営費）相当額と同額の賃料をいいます。

(注5) 現時点で想定している「不動産等売却益」も含まれます。

(注6) ホテルビスタ厚木を含む保有資産及び取得予定資産の変動賃料の合計は2025年11月期において105百万円、2026年5月期において117百万円、2026年11月期において119百万円です。なお、ホテルビスタ厚木については、賃料等の開示についてテナントの同意が得られていないため当該情報は非開示としています。そのため、「合計」欄はホテルビスタ厚木を除く資産を対象として集計しており、また、特定を防ぐため取得予定資産に係る変動賃料及びその合計は非開示としています。また、（注7）による記載をしております。

(注7) 各物件の欄に記載の数値は単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。