

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月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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1月22日付で公表した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予想を下記のとおり修正しますので、お知らせいたします。

記

1. 修正内容

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) | 1,708 | 841 | 619 | 618 | 1,990 | 10 | 2,000 |
| 今回発表予想(B) | 1,824 | 959 | 714 | 713 | 2,295 | 10 | 2,305 |
| 増減額(B-A) | 115 | 118 | 94 | 94 | 305 | - | 305 |
| 増減率 | 6.8% | 14.1% | 15.3% | 15.3% | 15.3% | - | 15.3% |

(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 2,295円

- (注1) 上記の予想については、別紙1「2025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まない)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。また、本予想は1口当たり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、比率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。

2. 修正及び公表の理由

本日付「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)」にて公表した国内不動産2物件(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡、本日付「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<岐阜羽鳥島駅前>)」にて公表した国内不動産信託受益権1物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得に伴い、2025年11月期の運用状況及び分配金の予想について、2025年1月22日付「2024年11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。

前提条件については、別紙1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/>

【別紙1】

2025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） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している23物件（以下「取得済資産」といいます。）に、2025年8月29日付で譲渡予定の2物件（大江戸温泉物語 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣）の譲渡と、2025年9月4日付で取得予定の1物件（アパホテル〈岐阜羽島駅前〉）の取得を反映し、当該期末時点では22物件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、又は保有物件の譲渡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"> 各物件の営業収益については、別紙2に記載の数値を前提としています。 譲渡予定資産の譲渡に伴う売却益は149百万円を想定しています。 |
| 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の合計額として245百万円を見込んでいます。 |
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> 2025年5月末時点における有利子負債総額は21,290百万円です。 当該期末までに貸付契約における約定として146百万円（7月31日：73百万円、10月31日：73百万円）を返済することを前提としています。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在において発行済である311,023口を前提としています。 当該期末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、当該期に1口当たり10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。 |

【別紙2】

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6) |
|--------------------------|--------------|--------------|---------------|------------|
| 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 | — | 31 | 345 |
| 大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩 | 108 | 8 | 3 | 120 |
| 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 | 9 | 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 | 29 | 8 | 87 |
| 大江戸温泉物語 伊香保 | 36 | 4 | 3 | 45 |
| 大江戸温泉物語 君津の森 | 11 | — | (注5) 31 | 43 |
| 大江戸温泉物語 幸雲閣 | 20 | — | (注5) 122 | 142 |
| 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 | — | 10 | 61 |
| 合計 (注6) | 1,143 | 79 | 232 | 1,455 |

<アコモデーション施設>

(百万円)

| 物件名称 | 合計 (注6) |
|---------------------------|------------|
| エルプレイス宮崎台 | 26 |
| JMR レジデンス新大阪 | 39 |
| 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) | 52 |
| 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 | 15 |
| U residence 武蔵小金井 | 18 |
| T' s eco 川崎 | 37 |
| 合計 (注6) | 369 |

(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月額です。以下同じです。

(注2) 「変動賃料」は、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（注3）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租税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売却益を含みます。

(注6) 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。