

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

問合せ先 取締役財務部長

桐原 健
柳沼 清和
(TEL. 03-6277-7045)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

(1) 募集投資口数: 115,509口

(2) 払込金額: 未定

(発行価額)

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2025年11月19日(水)から2025年11月25日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定する。

(3) 払込金額: 未定

(発行価額)の総額

(4) 発行価格: 未定

(募集価格)

発行価格(募集価格)は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から1口当たりの予想分配金2,455円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。

(5) 発行価格: 未定

(募集価格)の総額

(6) 募集方法: 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社を共同主幹事会社(以下「共同主幹事会社」と総称する。)とする引受団(以下「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (7) 引受契約の内容：引受人は、下記(11)に記載の払込期日に一般募集における払込金額(発行価額)の総額と同額を本投資法人へ払い込むものとし、一般募集における発行価格(募集価格)の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位：1口以上1口単位
- (9) 申込期間：発行価格等決定日の翌営業日
- (10) 申込証拠金の入金期間：発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (11) 払込期日：2025年12月1日(月)
- (12) 受渡期日：2025年12月2日(火)
- (13) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- (15) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本投資法人の資産運用会社であるアパ投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」という。)の株主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」という。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,500口を販売する予定である。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1.をご参照下さい。)

- (1) 売出资口数：5,775口
 なお、売出资口数は上限を示したものである。一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合がある。売出资口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売出人：SMBC日興証券株式会社
- (3) 売出価格：未定
 発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (4) 売出価額の総額：未定
- (5) 売出方法：一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社がアパホールディングスから5,775口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」という。)の売出しを行う。ただし、かかるアパホールディングスからの本投資口の貸借は、下記<ご参考>5.に記載の通り、一般募集において本投資口8,500口がアパホールディングスに販売されることを条件とする。
- (6) 申込単位：1口以上1口単位
- (7) 申込期間：一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 申込証拠金の入金期間：一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (9) 受渡期日：一般募集における受渡期日と同一とする。
- (10) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. をご参照下さい。）

- (1) 募集投資口数：5,775口
- (2) 払込金額：未定
（発行価額） 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払込金額：未定
（発行価額）の総額
- (4) 割当先：SMB C日興証券株式会社
- (5) 申込単位：1口以上1口単位
- (6) 申込期間：2025年12月22日（月）
（申込期日）
- (7) 払込期日：2025年12月23日（火）
- (8) 上記（6）に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がアパホールディングスから5,775口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、一般募集において本投資口8,500口がアパホールディングスに販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、5,775口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2025年11月12日（水）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口5,775口の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、2025年12月23日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2025年12月19日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMB C日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMBC日興証券株式会社によるアパホールディングスからの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、SMBC日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	311,023口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	115,509口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	426,532口
本第三者割当に伴う増加投資口数	5,775口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口の総口数	432,307口 (注)

(注) 本第三者割当における募集投資口数の全口数についてSMBC日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（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ます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得による資産規模拡大及び収益安定性の向上を目的として、市場動向、LTV水準及び分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

9,212,000,000円（上限）

(注) 一般募集における手取金8,774,000,000円及び本第三者割当の手取金上限438,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2025年11月6日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金（8,774,000,000円）については、本日付で公表した「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」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当します。また、残余があれば手元資金とし、借入金の返済資金又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当します。

なお、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当の手取金上限（438,000,000円）については、手元資金とし、借入金の返済資金又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当します。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

社の株主であるアパホールディングスに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,500口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「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するお知らせ」をご参照下さい。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況（注1）（注2）

	2024年5月期 (第16期)	2024年11月期 (第17期)	2025年5月期 (第18期)
1口当たり当期純利益	1,562円	1,823円	2,009円
1口当たり分配金	1,575円	1,837円	2,013円
うち1口当たり利益分配金	1,562円	1,824円	2,003円
うち1口当たり利益超過分配金 (注3)	13円	13円	10円
実績配当性向（注4）	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	89,190円	89,439円	83,436円

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間です。

（注2）単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

（注3）第16期の1口当たり利益超過分配金13円のうち、一時差異等調整引当額は13円、第17期の1口当たり利益超過分配金13円のうち、一時差異等調整引当額は13円、第18期の1口当たり利益超過分配金10円のうち、一時差異等調整引当額は10円です。いずれの決算期においても税法上の出資等減少分配はありません。

（注4）実績配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）÷1口当たり当期純利益×100
なお、第18期については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

実績配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2024年5月期 (第16期)	2024年11月期 (第17期)	2025年5月期 (第18期)
始 値	62,500円	74,000円	65,300円
高 値	84,000円	78,500円	69,900円
安 値	60,500円	65,300円	61,100円
終 値	74,000円	66,300円	66,500円

② 最近6か月間の状況

	2025年 6月	7月	8月	9月	10月	11月（注）
始 値	66,700円	69,500円	76,600円	79,700円	80,100円	81,500円
高 値	70,500円	77,300円	80,900円	80,700円	83,000円	84,700円
安 値	65,900円	68,100円	76,000円	78,300円	78,700円	81,100円
終 値	69,500円	76,300円	80,100円	80,000円	81,500円	84,400円

（注）2025年11月の投資口価格については、2025年11月11日現在の数値を記載しています。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	2025年11月11日
始 値	84,000円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

高 値	84,500 円
安 値	84,000 円
終 値	84,400 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

①公募増資

発行期日	2024年12月2日
調達資金の額	4,491,389,848円
払込金額（発行価額）	62,249円
募集時における発行済投資口の総口数	235,347口
当該募集による発行投資口数	72,152口
募集後における発行済投資口の総口数	307,499口
発行時における当初資金用途	特定資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当。残余があれば手元資金とし、借入金の返済資金又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2024年12月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

②第三者割当増資

発行期日	2024年12月30日
調達資金の額	219,365,476円
払込金額（発行価額）	62,249円
募集時における発行済投資口の総口数	307,499口
当該募集による発行投資口数	3,524口
募集後における発行済投資口の総口数	311,023口
発行時における当初資金用途	手元資金とし、借入金の返済資金又は将来の特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2024年12月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

8. ロックアップについて

(1) アパホールディングスは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している本投資口及び一般募集により取得することを予定している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う S M B C 日興証券株式会社への本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降 90 日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（ただし、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。