

2024年11月18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)

### 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: 72,152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、2024年11月25日(月)から2024年11月27日(水)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1,817円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)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(以下「引受人」という。)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(作成された場合)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：2024年12月2日(月)又は2024年12月3日(火)のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日が2024年11月25日(月)又は2024年11月26日(火)の場合は2024年12月2日(月)、2024年11月27日(水)の場合は2024年12月3日(火)とする。
- (12) 受渡期日：上記(11)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (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。

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) 売出投資口数：3,608口  
なお、売出投資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い場合がある。売出投資口数は、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：SMB C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株式会社(以下「アパホールディングス」という。)から3,608口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (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(作成された場合)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：3,608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：2024年12月27日（金）  
（申込期日）
- (7) 払込期日：2024年12月30日（月）
- (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株式会社から3,608口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）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、3,608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2024年11月18日（月）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3,608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、2024年12月30日（月）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2024年12月26日（木）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（作成された場合）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。

## 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	235,347口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	72,152口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	307,499口
本第三者割当に伴う増加投資口数	3,608口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口の総口数	311,107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SMB C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）

4,886,000,000円（上限）

(注) 一般募集における手取金4,654,000,000円及び本第三者割当の手取金上限232,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2024年11月7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不動産（以下「取得予定資産」といいます。）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

該当事項はありません。

## 6. 今後の見通し

本日付で公表の「2024年11月期及び2025年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025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. その他

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口の普通取引の終値が2024年11月7日（木）現在の本投資口の普通取引の終値と同等の水準の価格を相応に下回る場合には、一般募集を中止する可能性があります。一般募集を中止することとなった場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止し、本第三者割当も中止します。この場合、取得予定資産の取得及び取得予定資産の取得のための借入れも行いません。

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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

8. 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）

	2023年5月期 (第14期)	2023年11月期 (第15期)	2024年5月期 (第16期)
1口当たり当期純利益	1,483円	1,451円	1,562円
1口当たり分配金	1,444円	1,464円	1,575円
うち1口当たり利益分配金	1,444円	1,451円	1,562円
うち1口当たり利益超過分配金（注3）	—	13円	13円
実績配当性向（注4）	97.4%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	89,085円	89,092円	89,190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15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

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2023年5月期 (第14期)	2023年11月期 (第15期)	2024年5月期 (第16期)
始 値	64,200円	65,100円	62,500円
高 値	70,000円	66,200円	84,000円
安 値	58,700円	62,100円	60,500円
終 値	65,100円	62,400円	74,000円

② 最近6か月間の状況

	2024年 6月	7月	8月	9月	10月	11月 (注)
始 値	74,000円	77,500円	76,400円	73,500円	71,500円	71,100円
高 値	78,500円	77,700円	76,400円	73,800円	72,200円	71,200円
安 値	73,300円	72,800円	67,000円	69,400円	69,300円	70,000円
終 値	76,700円	76,400円	73,000円	71,500円	70,700円	71,000円

（注）2024年11月の投資口価格については、2024年11月15日現在の数値を記載しています。

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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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 発行決議日前営業日における投資口価格

	2024年11月15日
始 値	70,500 円
高 値	71,100 円
安 値	70,500 円
終 値	71,000 円

- (3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況  
該当事項はありません。

9. 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、SMBC日興証券株式会社との間で、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、SMBC日興証券株式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SMBC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、SMBC日興証券株式会社は、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、SMBC日興証券株式会社との間で、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、SMBC日興証券株式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、SMBC日興証券株式会社は、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。

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（作成された場合）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。