

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)

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の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格 (百万円) (注3)	譲渡損益 (百万円) (注4)
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	829	782	847	29
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,050	886	1,050	120
合計		1,879	1,669	1,897	149

- (1) 売買契約締結日 2025年7月4日
(2) 譲渡予定日 2025年8月29日
(3) 譲渡先 「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(4) 決済方法 売買契約締結日に手付金として譲渡予定価格に建物消費税を加えた金額の5%相当額を、譲渡予定日に残代金を受け取る予定です。

- (注1) 鑑定評価額は、2025年5月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
(注2) 帳簿価額は、譲渡予定日時点における帳簿価額を本資産運用会社が算定した値です。
(注3) 譲渡予定価格は、各譲渡予定資産に係る売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)に記載された各物件の売買代金(売買手数料等の諸費用を含みません。)を記載しています。
(注4) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として本資産運用会社が算定した参考値であり、実際の譲渡損益と異なる場合があります。
(注5) 数値はすべて消費税及び地方消費税を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各資産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。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオのリスク分散を進めることにより投資主価値の向上を図ることを目標として、保有資産の入れ替えを進める方針です。

譲渡予定資産については、償却後 NOI 利回りがポートフォリオ平均を下回っていることから、資産の入れ替えにかかる譲渡対象として選定し、譲渡により含み益を具現化して保有資産の入れ替えを進めることが投資主価値の向上に資するものと判断しました。

本譲渡によって得られる手元資金については、譲渡損益 149 百万円を 2025 年 11 月期の分配金として投資主に還元するほか、本日付で公表した「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〉）」に記載のアパホテル〈岐阜羽島駅前〉の取得資金に充当するとともに、新規物件取得又は既存借入金の一部期限前弁済を含む投資主価値の向上に資する各種施策に活用する予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

2025 年 2 月 25 日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／5 運用状況／(2) 投資資産／②投資不動産物件／(ワ) 保有資産の個別不動産の概要」における各譲渡予定資産に係る記載のとおりです。

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に規定する重大な義務に故意又は過失により違反したときは、相当の期間を定めて催告した上で本件売買契約を解除し、かつ、その相手方当事者に対して、損害賠償として譲渡価格の 20% に相当する金銭を違約金として請求することができるものとされています。

本投資法人は、本譲渡に係るフォワード・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. 譲渡先の概要

本譲渡の譲渡先は、譲渡先より開示の同意を得られていないため、非開示としています。本日現在、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また当該譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

6. 媒介の概要

(1) 名称	株式会社グローバルアローズ
(2) 所在地	東京都中央区銀座三丁目 7 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 中野 雅俊
(4) 主な事業内容	不動産の売買、仲介 他
(5) 資本金	50 百万円（2025 年 5 月 30 日現在）
(6) 設立年月日	2016 年 5 月 27 日
(7) 当該媒介者と本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	記載すべき事項はありません。
人的関係	記載すべき事項はありません。
取引関係	記載すべき事項はありません。
関連当事者への該当状況	記載すべき事項はありません。

7. 利害関係人との取引

該当はありません。

8. 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、本日付で公表した「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。

9. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 君津の森	
鑑定評価額	829,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年5月31日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	829,000,000	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	839,000,000	
(1) 運営収益	65,683,000	①－②
① 可能総収益	65,683,000	賃貸借契約内容等をもとに計上
② 空室等損失等	0	還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12,562,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0	賃貸借契約上、借借人負担のため計上しない
b. 水道光熱費	0	賃貸借契約上、借借人負担のため計上しない
c. 修繕費	0	賃貸借契約上、借借人負担のため計上しない
d. PMフィー	2,000,000	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上した
e. テナント募集費用等	0	賃貸借契約の内容等を勘案し計上しない
f. 公租公課	9,506,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上
g. 損害保険料	1,056,000	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	0	
(3) 運営純収益	53,121,000	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	246,000	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	8,898,000	建毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	44,469,000	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	5.3%	基準となる利回りに、立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による収益価格	818,000,000	
割引率	5.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案
最終還元利回り	5.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	578,000,000	
土地比率	21.1%	
建物比率	78.9%	
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	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 幸雲閣	
鑑定評価額	1,050,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年5月31日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	1,050,000,000	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	1,060,000,000	
(1) 運営収益	92,998,000	①－②
① 可能総収益	92,998,000	賃貸借契約内容等をもとに計上
② 空室等損失等	0	還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	10,787,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0	賃貸借契約上、賃借人負担のため計上しない
b. 水道光熱費	0	賃貸借契約上、賃借人負担のため計上しない
c. 修繕費	0	賃貸借契約上、賃借人負担のため計上しない
d. PM フィー	2,000,000	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上した
e. テナント募集費用等	0	賃貸借契約の内容等を勘案し計上しない
f. 公租公課	7,447,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上
g. 損害保険料	1,159,000	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	181,000	国有地部分に係る貸付料をその他費用として計上
(3) 運営純収益	82,211,000	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	421,000	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	24,200,000	建毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	58,432,000	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	5.5%	基準となる利回りに、立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による収益価格	1,040,000,000	
割引率	5.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案
最終還元利回り	5.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	913,000,000	
土地比率	20.3%	
建物比率	79.7%	
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	

以上

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