日本ホテル&レジデンシャル投資法人
Nippon Hotel & Residential Investment Corporation

2026年11月4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　取締役経営管理部長　柳沼　清和
（TEL.03-6277-7045）

国内不動産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ（大江戸温泉物語Premium あたみ）

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（以下「本物件」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）及び貸借の解消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-4	大江戸温泉物語Premium あたみ	3,500	2,478	3,050	491

(1) 売買契約締結日　2026年11月4日
(2) 譲渡予定日　2026年12月11日
(3) 譲渡先　「5.譲渡先の概要」をご参照ください。
(4) 媒介の有無　無し
(5) 決済方法　売買契約締結日に手付金として譲渡予定価格の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、2026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、本物件に係る売買契約（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）上表の金額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。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、分配金の安定的な維持・成長並びに投資主価値の最大化のため、資産規模の拡大、保有資産の入替え及び大江戸温泉施設割合（注1）の低減を進めていく方針です。本譲渡により、大江戸温泉施設割合は42.4%から39.7%に低減し、ポートフォリオのリスク分散が進むこととなります。

譲渡予定資産である大江戸温泉物語Premium あたみは、建築後67年以上が経過しており、本投資法人の保有資産の中で最も築古であり、今後、資本的支出及び修繕費が増加する可能性があることから、売却候補として検討を進めてきました。

こうした中、本資産運用会社のネットワークを通じて複数の買い手候補に売却を打診した結果、本

譲渡先より3,050百万円での購入意向を受けました。当該価格は鑑定評価額を下回るものの、提示された購入意向価格の中で最も高いこと、また帳簿価額を上回り譲渡益の計上が可能であること及び継続保有した場合に想定される将来の支出負担等を総合的に勘案し、当該価格での譲渡を決定したものです。

本譲渡により譲渡益491百万円を見込んでおり、その全額を2027年5月期の分配金として投資主に還元する予定です。また、本譲渡によって得られる手元資金のうち譲渡益を除く残余資金については、新規物件の取得に活用する予定です。こうした保有資産の入替えを通じて、ポートフォリオのさらなるリスク分散を進めることが、中長期的な投資主価値の向上に資すると考えています。

(注1)「大江戸温泉施設」とは、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。また「大江戸温泉施設割合」とは、本投資法人の保有資産に占める大江戸温泉施設の割合をいいます(取得価格ベース)。割合の算出にあたり小数第2位を四捨五入しています。

3. 譲渡予定資産の内容

2026年8月26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」における譲渡予定資産に係る記載のとおりです。貸借の解消の内容は以下のとおりです。

テナント数	1
テナント名	GENSEN HOLDINGS株式会社
賃貸面積	8,469.22㎡
賃貸可能面積	8,469.22㎡
稼働率(注1)	100.0%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合(注2)	3.7%
年間賃料(注3)	125百万円
敷金・保証金	93,716,280円

(注1)「稼働率」は、2026年5月31日時点の本物件の稼働率(賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合」は、2026年5月31日時点の総賃貸可能面積に対して本物件の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「年間賃料」は、2026年5月31日現在において締結されている賃貸借契約に基づいています。年間賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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予定価格の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

本譲渡の譲渡先は国内事業会社1社ですが、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

該当はありません。

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 2027 年 5 月期（第 22 期：2026 年 12 月 1 日～2027 年 5 月 31 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「2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期の運用状況並びに分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 Premium あたみ		
鑑定評価額	3,500,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所		
価格時点	2026 年 5 月 31 日		
項目		内容 （単位：円）	概要等
収益価格		3,500,000,000	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		3,530,000,000	
(1)運営収益		212,172,060	①－②
	① 可能総収益	212,172,060	依頼者提示の定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して、賃料収入を査定
	② 空室等損失等	0	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では空室等損失相当額を非計上
(2)運営費用		9,386,360	a.から h.までの合計
	a.維持管理費	0	テナント負担により本件では計上しない
	b.水道光熱費	0	テナント負担により本件では計上しない
	c.修繕費	0	テナント負担により本件では計上しない
	d.PM フィー	2,000,000	依頼者提示の定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書を基に計上
	e.テナント募集費用等	0	契約形態を考慮し、非計上と判断
	f.公租公課	6,040,300	土地：依頼者提示の 2026 年度土地の税額等に関する資料を基に計上 建物：依頼者提示の 2026 年度建物の税額等に関する資料を基に計上 償却資産：依頼者提示の 2026 年度償却資産の税額等に関する資料を基に計上
	g.損害保険料	1,331,080	依頼者提示資料に基づく実額相当額を計上（火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上）。
	h.その他費用	14,980	依頼者提示資料より、実額相当額を計上
(3)運営純収益		202,785,700	(1)－(2)
(4)一時金の運用益		625,226	運用利回りを 1%として査定額を計上
(5)資本的支出		23,416,504	ER 記載の更新費用の年平均値に資産除去費用積立金を加算して計上
純収益		179,994,422	(3)＋(4)－(5)
還元利回り		5.1%	「不動産投資家調査」に基づく利回り水準を参考に、利回り事例に基づく方法で求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案の上、対象不動産の還元利回りを査定
DCF 法による収益価格		3,480,000,000	
割引率		4.9%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で求めた利回りに対象不動産の個別性等を考慮の上、割引率を査定
最終還元利回り		5.2%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定
積算価格		1,430,000,000	
土地比率		65.3%	
建物比率		34.7%	
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/