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）

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

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、2026年7月22日付「2026年5月期 決算短信（REIT）」で公表した2026年11月期（第21期：2026年6月1日～2026年11月30日）及び2027年5月期（第22期：2026年12月1日～2027年5月31日）の運用状況並びに分配金の予想について、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

（1）2026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)	2,307	1,255	857	856	1,982	7	1,989
今回発表予想(B)	2,316	1,270	869	868	2,010	7	2,017
増減額（B-A）	8	15	11	11	28	-	28
増減率	0.4%	1.2%	1.4%	1.4%	1.4%	-	1.4%

（参考）予想期末発行済投資口数　432,307口、1口当たり予想当期純利益　2,009円

（2）2027年5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)	2,302	1,239	862	861	1,993	7	2,000
今回発表予想(B)	2,803	1,742	1,299	1,298	3,000	0	3,000
増減額（B-A）	500	503	436	436	1,007	△7	1,000
増減率	21.7%	40.6%	50.7%	50.7%	50.5%	△100.0%	50.0%

（参考）予想期末発行済投資口数　432,307口、1口当たり予想当期純利益　3,003円

（注1）　上記の予想については、別紙1「2026年11月期及び2027年5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

変動賃料の増加に伴う営業収益の増加等を主たる理由として、2026年11月期の運用状況及び分配金の予想について、2026年7月22日付「2026年5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。

また、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Premium あたみ）」において公表した国内不動産1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）、並びに変動賃料の見通し及び基準金利の上昇によって支払利息の前提条件が変動したこと等を主たる理由として、2027年5月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想について、2026年7月22日付「2026年5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。

なお、本譲渡によって得られる手元資金については、譲渡益491百万円を2027年5月期（第22期）の分配金として投資主に還元するほか、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2026年12月中に国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金に充当する予定です。

前提条件については、別紙をご参照ください。

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】

2026 年 11 月期及び 2027 年 5 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	• 2026 年 11 月期（第 21 期）（2026 年 6 月 1 日～2026 年 11 月 30 日）（183 日） • 2027 年 5 月期（第 22 期）（2026 年 12 月 1 日～2027 年 5 月 31 日）（182 日）
運用資産	• 2026 年 11 月期については、本日現在保有している 31 物件（以下「取得済資産」といいます。）を、当該期末まで保有し続けることを前提としています。 • 2027 年 5 月期については、取得済資産に加え譲渡予定資産の譲渡と取得予定資産の取得を行うことを前提としています。 • 実際には、新規物件の取得又は上記以外の保有物件の譲渡等により運用資産に変動が生ずる可能性があります。
営業収益	• 取得予定資産を含む各物件の営業収益については、【別紙 2】の数値を前提としています。このうち、取得予定資産に係る賃貸事業収益は、2027 年 5 月期（第 22 期）に 89 百万円を見込んでいます。
営業費用	• 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	• 支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として、2026 年 11 月期に 411 百万円（前回発表予想 402 百万円）、2027 年 5 月期に 452 百万円（前回発表予想 382 百万円）を見込んでいます。
借入金	• 2026 年 5 月末時点における有利子負債総額は 32,956 百万円です。 • 2026 年 11 月期に、借入契約に基づく約定返済として 142 百万円(7 月 31 日：71 百万円、10 月 30 日：71 百万円)を返済することを前提としています。 • 2027 年 5 月期に、借入契約に基づく約定返済として 139 百万円(1 月 29 日：71 百万円、4 月 30 日：67 百万円)を返済することを前提としています。
発行済投資口の総口数	• 本日現在において発行済である 432,307 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）	• 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	• 2026 年 11 月期については、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 7 円の利益超過分配を行うことを想定しています。 • 2027 年 5 月期については、譲渡予定資産の譲渡に伴って一時差異等調整引当額の戻入れを実施することを前提としており、利益超過分配を行う予定はありません。

その他	• 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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】

2026 年 11 月期における営業収益の前提

＜ビジネスホテル・シティホテル＞ （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〉	457	38	3	499
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉				
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉				
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉				
アパホテル〈博多駅前 4 丁目〉				
アパホテル〈松山城西〉				
ホテルビスタ厚木				

＜リゾートホテル＞ （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）
大江戸温泉物語 レオマリゾート	925	145	79	1,150
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩				
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部				
大江戸温泉物語 Premium あたみ				
大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆				
大江戸温泉物語 あわら				
大江戸温泉物語 Premium 伊香保				
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル				
大江戸温泉物語 東山グランドホテル				

＜賃貸住宅等＞ （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	42
K.緑地	29
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	56
INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	54
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	60
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T’s eco 川崎	39
レジデンス幕張アリーナシティ	42
T’s garden 東尾久	61
ヘスティア千葉駅前	38
パークスクエア北松戸	26
ソルプラーサ堺	120
合計（注 6）	665

2027年5月期における営業収益の前提

＜ビジネスホテル・シティホテル＞ （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〉	457	36	3	497
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉				
アパホテル〈岐阜羽島駅前〉				
アパホテル〈なんば北 心斎橋駅前〉				
アパホテル〈博多駅前4丁目〉				
アパホテル〈松山城西〉				
ホテルビスタ厚木				

＜リゾートホテル＞ （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）（注5）	合計（注6）
大江戸温泉物語 レオマリゾート	844	124	580	1,550
大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩				
大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部				
大江戸温泉物語 Premium あたみ				
大江戸温泉物語 わんわんリゾート 西伊豆				
大江戸温泉物語 あわら				
大江戸温泉物語 Premium 伊香保				
大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル				
大江戸温泉物語 東山グランドホテル				

＜賃貸住宅等＞ （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	41
K.緑地	29
フィール白山公園・新潟白山公園ビル	56
INSURANCE BLDG Ⅷ（豊四季）	53
アーバンフラッツ新川崎	32
押上パークスクエア	61
U residence 喜多見	16
U residence 武蔵小金井	19
T’s eco川崎	39
レジデンス幕張アリーナシティ	43
T’s garden 東尾久	59
ヘスティア千葉駅前	38
パークスクエア北松戸	27
ソルプラーサ堺	119
合計（注6）	666

＜取得予定資産＞ （百万円）

物件名称	合計（注6）
（国内不動産信託受益権）	89

(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金額です。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。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（下記（注 3）に定義します。）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」も含みます。「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公租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等売却益を含みます。
(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。