資産運用会社

アパ投資顧問株式会社

日本ホテル＆レジデンシャル投資法人

2026年11月4日公表の
プレスリリースに関する
補足説明資料

「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）」

「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」

2026年11月4日

大江戸温泉物語 Premium あたみの譲渡

アパ投資顧問

大江戸温泉物語 Premium あたみ



項目	内容
鑑定評価額	3,500百万円
譲渡予定価格	3,050百万円
帳簿価額	2,478百万円
譲渡損益（見込み）	491百万円
譲渡予定日	2026年12月11日

譲渡の理由

① 大江戸温泉施設割合の低減：42.4%から39.7%へ2.7ポイント低下

② 築67年以上を経過しており、将来の資本的支出及び修繕費の増加の可能性を考慮。本譲渡により、ポートフォリオ全体の平均築年数は34.9年から33.4年に低下。

③ 帳簿価額を上回り譲渡益の計上が可能であること

譲渡益の還元と残余資金の活用

- 譲渡益491百万円の全額を2027年5月期の分配金として投資主に還元する予定。
- 残余資金は新規物件の取得に活用し、資産入替えとポートフォリオのリスク分散を進める。

（注1）記載金額は消費税及び地方消費税を含みません。鑑定評価額の価格時点は2026年5月31日です。
（注2）大江戸温泉施設割合は、保有資産の取得価格合計に占める大江戸温泉施設の取得価格合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
平均築年数は、譲渡予定日時点における、ポートフォリオ全体の各物件の築年数を、取得価格により加重平均して算出しています。
（注3）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。

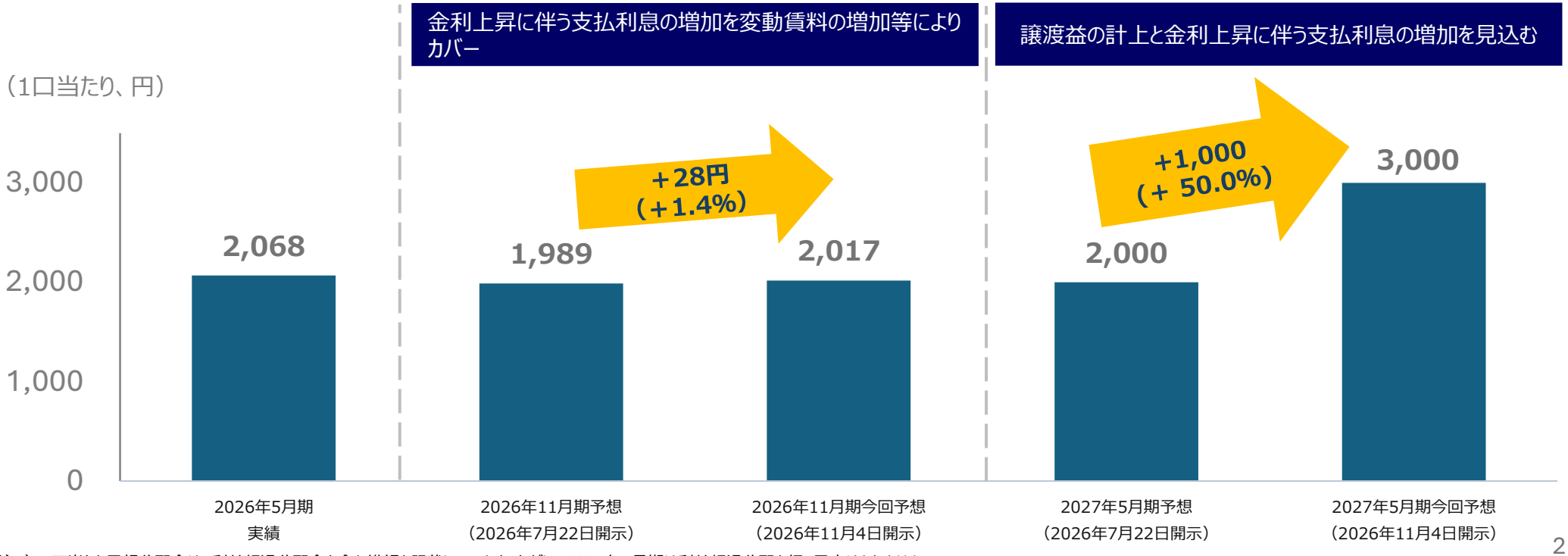
2027年5月期　一口当たり予想分配金を3,000円に上方修正

アパ投資顧問

①2026年11月期：
・金利上昇に伴う支払利息等の増加を変動賃料の増加等で補い、1口当たり予想分配金を 2,017円（前回予想比＋1.4%） に上方修正
②2027年5月期：
・ 大江戸温泉物語 Premium あたみの譲渡益491百万円を計上し、その全額を分配金として投資主に還元予定
・ 本譲渡による残余資金を活用し、2026年12月中に国内不動産信託受益権の取得を想定
・ 上記に加え、変動賃料等及び金利上昇に伴う支払利息等の増加を織り込み、1口当たり予想分配金を 3,000円（前回予想比＋50.0%） に上方修正

2026年11月期分配金の主な変動要因	1口当たり
変動賃料増加等（確定要因）	＋34円
予備費未消化等（確定要因）	+27円
支払利息増加（確定要因）	△34円

2027年5月期分配金の主な変動要因	1口当たり
譲渡益の計上（見込要因）	＋1,138円
変動賃料等増加（見込要因）	+33円
予備費減少（見込要因）	+28円
支払利息増加（見込要因）	△191円



（注1）1口当たり予想分配金は、利益超過分配金を含む総額を記載しています。ただし、2027年5月期は利益超過分配を行う予定はありません。
（注2）上記の国内不動産信託受益権の取得は、本書の日付時点で決定したものではありません。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。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。）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、若しくはこれらに関連する政令、内閣府令、規則、又は東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。