

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)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (レジデンス幕張アリーナシティ)

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信託受益権の取得(以下「本取得」といいます。)を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
アコモデーション施設	A-11	レジデンス幕張アリーナシティ	1,100	国内事業会社

- (1) 売買契約締結日 2025年7月30日
(2) 取得予定日 2025年9月3日(引渡決済日)(注2)
(3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
(4) 取得資金 自己資金
(5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1)「取得予定価格」は、本取得予定資産に係る売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「取得予定日」は、本件売買契約に記載された引渡決済日を記載しています。

(注3)本取得予定資産は、2025年7月23日付「2025年5月期決算短信(REIT)」の、「2025年11月期及び2026年5月期の運用状況の見通しの前提条件」において「取得想定資産」と記載されている資産に該当します。

2. 取得の理由

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を図るため、余暇活用型施設及びアコモデーション施設を重点投資対象とすることを基本戦略とし、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指しています。

本取得予定資産については、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に基づき、中長期的に安定的な運用が可能な資産と判断し取得を決定いたしました。

本取得予定資産は、JR 総武線「幕張」駅、JR 京葉線「海浜幕張」駅、京成電鉄千葉線「京成幕張」駅が利用可能で、「海浜幕張」駅周辺にはオフィスのほかに幕張メッセ、ZOZO マリンスタジアム、三井アウトレットパーク等の商業施設が、湾岸エリアには事業所・営業所・工場・倉庫・物流施設等が集積しています。

本取得予定資産は、全 53 室が南西向きの 2LDK 又は 3LDK（専有面積 60.94 m²～78.20 m²）のファミリータイプ住戸で構成される共同住宅です。近隣には渋谷教育学園幕張中学校・高等学校や千葉県立幕張総合高等学校などの文教施設、イオン海浜幕張店やイトーヨーカドー幕張店などの大型スーパーが存するなど、生活利便性の高いエリアに所在していることから、安定的な賃貸需要を見込んでいます。

3. 取得予定資産の内容

物件番号		レジデンス幕張アリーナシティ			
A-11		特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2025 年 9 月 3 日		調査年月	2025 年 7 月	
取得予定価格	1,100,000,000 円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日		2025 年 9 月 3 日	短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	4,895 千円	
	信託期間満了日	2035 年 9 月 末日			
土地	所在地 (住居表示)	千葉県千葉市花見川区幕張町 5 丁目 417-231 (住居表示未実施地域)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	敷地面積	1,983.47 m ²		建築時期	1998 年 7 月 28 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,902.16 m ²
	建ぺい率／容積率	60％／200％		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社	未定		
PML 値	7.5%	特記事項：該当事項はありません。			
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,802.98 m ²	稼働率	96.2%		
ML 会社	未定	ML 種類	パス・スルー型		
主要テナント	非開示	テナント数	46		
総賃料収入	81,468,000 円	敷金・保証金	4,261,000 円		

(注 1)「稼働率」は、2025 年 7 月 25 日現在において効力を有する賃貸借契約に基づく、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 2)「総賃料収入」は、2025 年 7 月 25 日現在において効力を有する賃貸借契約に基づく貸室賃料・共益費、駐車場賃料の合計額を 12 倍して年換算した金額を記載しています。

(注 3)「敷金・保証金」は、2025 年 7 月 25 日現在において効力を有する賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額を記載しています。

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、一方の当事者が本件売買契約上の債務を履行しないとき、または契約当事者の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成できないとき（以下、本件売買契約上の債務を履行しない当事者、表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を原因として本件売買契約の目的の達成に重大な支障が発生する場合における売主を「不履行当事者」といいます。）は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかると期限内に治癒しない場合、本件売買契約を解除できるものとされ、当該事由により本件売買契約が解除された場合、各当事者は本件売買契約に基づき受領済みの金銭を相手方に返還した上、不履行当事者はその相手方に対し、違約金として、取得予定価格の20%に相当する金員を支払うものとされています。

また本件売買契約においては、(1) 2025年7月4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 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣）」にて公表した国内不動産2物件の譲渡を2025年8月29日までに完了できなかったとき又はその譲渡代金1,897百万円（消費税及び地方消費税を含みません。）について本投資法人がその全部または一部を2025年8月29日までに受領できなかったとき、(2) 本投資法人が本投資法人の既存借入金の貸付人らから本取得に関する必要な承諾を得られなかったときは、本投資法人は本件売買契約を解除することが可能であり、当該事由に基づいて本件売買契約が解除された場合、本投資法人は本件売買契約の相手方に対し損害賠償責任その他一切の責任を負わないものとされています。

本投資法人は、本取得に係るフォワード・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. 取得先の概要

本取得の取得先は国内の事業法人ですが、当該取得先より開示の同意を得られていないため詳細については開示していません。本日現在、当該取得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、また当該取得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. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得には該当しません。

7. 媒介の概要

本取得の媒介者は国内の事業法人です。本日現在、当該媒介者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、また当該媒介者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。

8. 利害関係人等との取引

該当はありません。

9. 今後の見通し

2025年7月23日付「2025年5月期決算短信（REIT）」で公表した2025年11月期（第19期：2025年6月1日～2025年11月30日）及び2026年5月期（第20期：2025年12月1日～2026年6月30日）の運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	レジデンス幕張アリーナシティ	
鑑定評価額	1,400,000,000 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7月30日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	1,400,000,000	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	1,410,000,000	
(1) 運営収益	83,083,000	①-②
① 可能総収益	88,816,000	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等を考慮して計上
② 空室等損失等	5,733,000	実績値、類似不動産の稼働状況や需給動向等を考慮して計上
(2) 運営費用	17,265,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	2,666,000	実績値、類似事例を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
b. 水道光熱費	1,300,000	実績値、類似事例を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
c. 修繕費	2,584,000	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に計上
d. PMフィー	1,601,000	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
e. テナント募集費用等	2,984,000	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
f. 公租公課	5,433,000	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	547,000	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	150,000	宅配ロッカー利用料等を計上
(3) 運営純収益	65,818,000	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	40,000	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	4,037,000	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	61,821,000	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.4%	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	1,390,000,000	
割引率	4.2%	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	4.5%	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	1,160,000,000	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	
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	

<添付資料>

参考資料1：物件写真・地図

参考資料2：実行後のポートフォリオ

以上

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

参考資料1：物件写真・地図

レジデンス幕張アリーナシティ



参考資料2：本取得実行後のポートフォリオの状況（2025年9月4日予定）（注1）

物件番号	名称	取得(予定)価格 (千円)	投資比率
H-1	アパホテル〈浅草橋駅前〉	4,160,000	8.4
H-2	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	1,581,000	3.2
H-3	アパホテル〈岐阜羽島駅前〉	920,000	1.9
余暇活用型施設（ビジネスホテル・シティホテル）計		6,661,000	13.5
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697,869	19.7
S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	3,656,900	7.4
S-3	大江戸温泉物語 Premium 伊東ホテルニュー岡部	2,657,800	5.4
S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	3,000,900	6.1
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910,900	3.9
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901,200	3.9
S-8	大江戸温泉物語 Premium 伊香保	1,299,800	2.6
S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	3,870,000	7.9
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230,000	2.5
余暇活用型施設（大江戸温泉施設）計		29,225,369	59.3
A-1	エルプレイス宮崎台	1,053,000	2.1
A-2	JMR レジデンス新大阪	1,255,000	2.5
A-3	K. 緑地	990,000	2.0
A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600,000	3.2
A-5	INSURANCE BLDG VIII（豊四季）	1,590,000	3.2
A-6	アーバンフラッツ新川崎	1,259,000	2.6
A-7	押上パークスクエア	2,163,000	4.4
A-8	U residence 喜多見	510,000	1.0
A-9	U residence 武蔵小金井	595,000	1.2
A-10	T' s eco 川崎	1,250,000	2.5
A-11	レジデンス幕張アリーナシティ	1,100,000	2.2
アコモデーション施設 計		13,365,000	27.1
合計		49,231,369	100.0

（注1）本取得のほかに2025年7月4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 君津の森、大江戸温泉物語 幸雲閣）」及び「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〉）」で公表した資産の譲渡及び取得を反映しています。