

2024年5月27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 財務部長兼企画管理部長 本多 智裕
(TEL. 03-6262-5456)

2024年5月期及び2024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

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、2024年1月22日付けに公表した2024年5月期(第16期:2023年12月1日~2024年5月31日)及び2024年11月期(第17期:2024年6月1日~2024年11月30日)の運用状況及び一口当たり分配金の予想を下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正内容

(1) 2024年5月期(第16期)の運用状況及び一口当たり分配金の予想数値の修正

	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)	1,293	560	348	347	1,477	13	1,490
今回発表予想(B)	1,301	567	367	366	1,555	13	1,568
増減額(B-A)	8	7	18	18	78	-	78
増減率	0.6%	1.3%	5.2%	5.3%	5.3%	-	5.2%

(2) 2024年11月期(第17期)の運用状況及び一口当たり分配金の予想数値の修正

	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)	1,300	563	391	390	1,659	13	1,672
今回発表予想(B)	1,295	562	435	434	1,844	13	1,857
増減額(B-A)	△5	△1	43	43	185	-	185
増減率	△0.4%	△0.2%	11.2%	11.2%	11.2%	-	11.1%

(参考) 2024年5月期: 予想期末発行済投資口数 235,347口、1口当たり予想当期純利益 1,555円
2024年11月期: 予想期末発行済投資口数 235,347口、1口当たり予想当期純利益 1,844円

- (注1) 上記の予想については、別紙「2024年5月期及び2024年11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みません。）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。そのため、本予想は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て、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 修正及び公表の理由

本日公表した「資金の借入れに関するお知らせ」等により、2024年1月22日付「2023年11月期決算短信（REIT）」で公表した2024年5月期及び2024年11月期の予想の前提に変更が生じる見込みとなったことから、2024年5月期及び2024年11月期の予想を修正し、お知らせするものです。

「資金の借入れに関するお知らせ」における修正理由は、前回発表比で以下の通りです。

2024年5月期　：営業外費用（融資関連費用等）が△10百万円減少しております。

2024年11月期　：営業外費用（融資関連費用等）が△44百万円減少しております。

その他の修正理由につきましては、前回発表比で以下の通りです。

- ・営業収益

2024年5月期　：保険金収入等が発生し、8百万円増加しております。

2024年11月期　：本日付現在の変動賃料予想等により、△5百万円減少しております。

- ・営業費用

- ・2024年5月期　：全体として大きな修正はございません。

2024年11月期　：固定資産税の納付額等が減少し、△4百万円減少しております。

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://oom-reit.com/>

【別紙】

2024年5月期及び2024年11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	<ul style="list-style-type: none"> 2024年5月期（第16期）（2023年12月1日～2024年5月31日）（183日） 2024年11月期（第17期）（2024年6月1日～2024年11月30日）（183日） 																																																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日付現在、本投資法人が保有している15物件を前提としています。 2024年11月期末までの間に変動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。 																																																																																
営業収益	<p><余暇活用型施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日付で効力を有する賃貸借契約を前提とし、今後予定されている賃料改定等を踏まえた上で、それぞれ市場動向等も勘案し算出しています。 <p>2024年5月期（第16期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">物件名称</th> <th colspan="2">第一賃料(注2)</th> <th rowspan="2">第二賃料(注5)</th> <th rowspan="2">その他収入</th> <th rowspan="2">合計(注9)</th> </tr> <tr> <th>固定賃料(注3)</th> <th>変動賃料(注4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大江戸温泉物語 レオマリゾート</td> <td>314</td> <td>6</td> <td>32</td> <td>6 (注6,7)</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊勢志摩</td> <td>95</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>伊東ホテルニュー岡部</td> <td>73</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あたみ</td> <td>93</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 土肥マリンホテル</td> <td>54</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>—</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 あわら</td> <td>65</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>—</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 伊香保</td> <td>36</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>—</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 君津の森</td> <td>24</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>—</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 幸雲閣</td> <td>42</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>1 (注7)</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>鬼怒川観光ホテル</td> <td>148</td> <td>—</td> <td>8</td> <td>0 (注8)</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td>大江戸温泉物語 東山グランドホテル</td> <td>51</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>0 (注6)</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>合計(注9)</td> <td>1,001</td> <td>52</td> <td>91</td> <td>8</td> <td>1,153</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入	合計(注9)	固定賃料(注3)	変動賃料(注4)	大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	6	32	6 (注6,7)	360	大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	7	3	—	106	伊東ホテルニュー岡部	73	8	8	—	91	大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	103	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	—	62	大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	—	78	大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	—	45	大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	—	32	大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	1 (注7)	48	鬼怒川観光ホテル	148	—	8	0 (注8)	156	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	68	合計(注9)	1,001	52	91	8	1,153
物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料(注5)	その他収入				合計(注9)																																																																									
	固定賃料(注3)	変動賃料(注4)																																																																															
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	6	32	6 (注6,7)	360																																																																												
大江戸温泉物語 伊勢志摩	95	7	3	—	106																																																																												
伊東ホテルニュー岡部	73	8	8	—	91																																																																												
大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	103																																																																												
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	—	62																																																																												
大江戸温泉物語 あわら	65	3	8	—	78																																																																												
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	—	45																																																																												
大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	—	32																																																																												
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	1 (注7)	48																																																																												
鬼怒川観光ホテル	148	—	8	0 (注8)	156																																																																												
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	68																																																																												
合計(注9)	1,001	52	91	8	1,153																																																																												

2024年11月期（第17期）

（百万円）

物件名称	第一賃料(注2)		第二賃料 (注5)	その他 収入	合計 (注9)
	固定賃料 (注3)	変動賃料 (注4)			
大江戸温泉物語 レオマリゾート	314	0	32	0 (注6)	347
大江戸温泉物語 伊勢志摩	97	8	3	—	108
伊東ホテルニュー岡部	73	9	8	—	91
大江戸温泉物語 あたみ	93	6	3	—	104
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	54	6	1	—	62
大江戸温泉物語 あわら	65	4	8	—	79
大江戸温泉物語 伊香保	36	4	4	—	45
大江戸温泉物語 君津の森	24	2	5	—	32
大江戸温泉物語 幸雲閣	42	—	4	—	46
鬼怒川観光ホテル	151	—	8	0 (注8)	159
大江戸温泉物語 東山グランドホテル	51	5	10	0 (注6)	68
合計(注9)	1,006	47	91	0	1,146

(注1) 「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。
「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間（下記（注4）に定義します。）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、第二賃料（下記（注5）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。以下同じです。

(注2) 「第一賃料」とは、固定賃料及び変動賃料の合計額とします。以下同じです。

(注3) 「固定賃料」とは、各施設に係る各賃貸借契約に定められた月額です。以下同じです。

(注4) 「変動賃料」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）。以下同じです。

(注5) 「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。以下同じです。

(注6) 定期借地契約に基づく土地賃料を記載しています。

(注7) 保険金収入を記載しています。

(注8) 電柱使用料を記載しています。

(注9) 各物件の各賃料は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の賃料の合計、固定賃料の合計、変動賃料の合計及び第二賃料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。

	<p><アコモデーション施設（不動産信託受益権）> 以下の、営業収益を見込んでおります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>2024年5月期（第16期）（注）</th> <th>2024年11月期（第17期）（注）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エルプレイス宮崎台</td> <td>26</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>JMRレジデンス新大阪</td> <td>39</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>K. 緑地</td> <td>26</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>フィール白山公園・新 潟白山公園ビル</td> <td>54</td> <td>56</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）実際には、見込んでいる金額から変動が生ずる可能性があります。</p>	物件名称	2024年5月期（第16期）（注）	2024年11月期（第17期）（注）	エルプレイス宮崎台	26	26	JMRレジデンス新大阪	39	38	K. 緑地	26	26	フィール白山公園・新 潟白山公園ビル	54	56
物件名称	2024年5月期（第16期）（注）	2024年11月期（第17期）（注）														
エルプレイス宮崎台	26	26														
JMRレジデンス新大阪	39	38														
K. 緑地	26	26														
フィール白山公園・新 潟白山公園ビル	54	56														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を勘案して算出しています。 固定資産税等については、2024年5月期に79百万円、2024年11月期に81百万円を費用として計上しています。 建物の修繕費について、本投資法人の負担は、アコモデーション施設のみを見込んでおります。 減価償却費については、付随費用、将来の追加資本的支出を含めて定額法により算出しており2024年5月期に429百万円、2024年11月期に433百万円を想定しています。 															
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他の融資関連費用の合計額として2024年5月期に201百万円、2024年11月期に127百万円を見込んでいます。 															
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の借入金残高は12,736百万円となっています。 2024年5月期においては、2024年5月31日に短期借入金730百万円及び長期借入金4,241百万円の期限が到来しますが、同額の借換えを行うことを前提としています。 2024年11月期に、別途約定(7月31日:73百万円、10月31日:73百万円)により返済することを前提としています。 															
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における発行済投資口数の総口数235,347口を前提としており、2024年11月30日までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、予想期末発行済投資口の総口数235,347口により算出しています。 															
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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を3,059,511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、2024年5月期に1口当たり13円、2024年11月期に1口当たり13円の利益超過分配を行うことを想定しています。 															
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。 															