

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)

投資法人の社内規程（運用ガイドライン）の改定及び
資産運用会社の社内規程（運用実務ガイドライン）の改定に関するお知らせ

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、本日、本投資法人の社内規程である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の一部を下記のとおり改定することを決定しましたので、お知らせいたします。

また本投資法人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、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン（以下「運用実務ガイドライン」といいます。）を下記のとおり改定することを決定しましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドライン

(1) 改定内容

本投資法人が従来「余暇活用型施設」と呼称してきた保有資産について、現在、ニューレオマワールドを除いて、ホテル・旅館を主たる用途とする施設で構成されており、かつ今後はビジネスホテル・シティホテルを中心に取得を行う外部成長方針であることから、その呼称を「ホテル等」に改定し、また本投資法人が従来「アコモデーション施設」と呼称してきた保有資産について、現在、住宅を主たる用途とする施設で構成されており、かつ今後も同様の施設を中心に取得を行う外部成長方針であることから、その呼称を「賃貸住宅等」に改定するものです。

なお、上記改定に係る関連箇所についても併せて改定するものです。主な改定内容については別紙1「運用ガイドライン（新旧対照表）」をご参照ください。

(2) 改定日

2025 年 12 月 25 日

2. 運用実務ガイドライン

(1) 改定内容

運用ガイドラインにおける上記改定に伴い「余暇活用型施設」及び「アコモデーション施設」の呼称を「ホテル等」及び「賃貸住宅等」に改定するものです。

また、本投資法人の中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的としてマーケット環境に適応し機動的な物件取得を可能とするため、「ホテル等」及び「賃貸住宅等」へのそれぞれの投資比率の目安（取得価格ベース）を「30%～70%」に改定するものです。

なお、上記改定に係る関連箇所についても併せて改定するものです。主な改定内容については別紙2「運用実務ガイドライン（新旧対照表）」をご参照ください。

(2) 改定日

2025 年 12 月 25 日

3. 今後の見通し

本改定による本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

【別紙 1】

運用ガイドライン 新旧対照表

(注) 改定前・改定後ともに、改定のある箇所のみ記載しており、それ以外の規程に関しては記載を省略しております。また、改定箇所のうち一部についても省略している場合があります。なお、下線は改定箇所を示します。

| 改定前 | 改定後 |
|---|--|
| <p>第4条（基本方針）</p> <p>1. 本投資法人の規約に定める基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、主たる用途が旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいう。以下同じ。）及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）並びにアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下同じ。）である不動産等（本投資法人の規約に定めるものをいう。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本投資法人の規約に定めるものをいい、不動産等と併せて、以下「不動産関連資産」という。）に投資するものとする。</p> <p>2. 本投資法人は、前項に定める範囲内で、特に中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できる旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、<u>並びに、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）（以下、これらを総称して「余暇活用型施設」という。）及びアコモデーション</u></p> | <p>第4条（基本方針）</p> <p>1. 本投資法人の規約に定める基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、主たる用途が旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいう。以下同じ。）及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）並びにアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下同じ。）である不動産等（本投資法人の規約に定めるものをいう。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本投資法人の規約に定めるものをいい、不動産等と併せて、以下「不動産関連資産」という。）に投資するものとする。</p> <p>2. 本投資法人は、前項に定める範囲内で、特に中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できる旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設<u>及びこれらの関連施設</u>（これらの複合用途を含む。）（以下、これらを総称して「<u>ホテル等</u>」という。）<u>並びにア</u></p> |

| | |
|--|--|
| <p>ョン施設並びにその関連施設を中心として構成されるポートフォリオを構築することを基本とする。</p> | <p>コモデーション施設及びその関連施設（以下、これらを総称して「賃貸住宅等」という。）を中心として構成されるポートフォリオを構築することを基本とする。</p> |
|--|--|

【別紙 2】

運用実務ガイドライン 新旧対照表

(注) 改定前・改定後ともに、改定のある箇所のみ記載しており、それ以外の規程に関しては記載を省略しております。また、改定箇所のうち一部についても省略している場合があります。なお、下線は改定箇所を示します。

| 改定前 | 改定後 |
|---|---|
| <p>第4条（基本方針）</p> <p>1. 本投資法人の規約に定める基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、主たる用途が旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉（地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。）をいう。以下同じ。）その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいう。以下同じ。）及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）並びにアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下同じ。）である不動産等（本投資法人の規約に定めるものをいう。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本投資法人の規約に定めるものをいい、不動産等と併せて、以下「不動産関連資産」という。）に投資するものとする。</p> <p>2. 本投資法人は、前項の投資対象のうち、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、<u>並びに、</u>リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含</p> | <p>第4条（基本方針）</p> <p>1. 投資法人の規約に定める基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、主たる用途が旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。以下同じ。）その他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、並びに、温浴施設（温泉（地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。）をいう。以下同じ。）その他を使用して公衆を入浴させる施設をいう。以下同じ。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいう。以下同じ。）及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設（これらの複合用途を含む。）並びにアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいう。以下「同じ。）である不動産等（本投資法人の規約に定めるものをいう。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本投資法人の規約に定めるものをいい、不動産等と併せて、以下「不動産関連資産」という。）に投資するものとする。</p> <p>2. 本投資法人は、前項の投資対象のうち、旅館、ホテルその他の宿泊の用に供され、又は供されることが可能な施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他の余暇活用型施設<u>及びこれらの関連施設</u>（これらの複合</p> |

| | |
|---|--|
| <p>む。) (以下、これらを総称して「<u>余暇活用型施設</u>」という。) 並びにアコモデーション施設を重点的な投資対象 (コアポートフォリオ) として位置付けるものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、前二項に定める範囲内で、安定的なキャッシュフローを創出できると考えられる<u>余暇活用型施設</u>、<u>アコモデーション施設</u>及びその他用途施設を中心として構成されるポートフォリオを構築することを基本とする。</p> <p>第5条 (投資比率)</p> <p>本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、<u>余暇活用型施設</u>及び<u>アコモデーション施設</u>を重点的な投資対象 (コアポートフォリオ) とすることを基本戦略とし、その比率は<u>余暇活用型施設40%～60%、アコモデーション施設40%～60%</u> (取得価格ベース) を目安とする。ただし、<u>アコモデーション施設</u>についての組入が進捗するまでの間その他やむを得ない事由がある場合には、この目安外の比率となることも許容されるものとする。また、中長期にわたり安定したキャッシュフロー又は安定性をベースとした資産価値の成長が期待できるコアポートフォリオと関連性又は親和性が高いその他用途施設にも投資するものとする。</p> | <p>用途を含む。) (以下、これらを総称して「<u>ホテル等</u>」という。) 並びにアコモデーション施設及びその関連施設 (以下、これらを総称して「<u>賃貸住宅等</u>」という。) を重点的な投資対象 (コアポートフォリオ) として位置付けるものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、前二項に定める範囲内で、安定的なキャッシュフローを創出できると考えられる<u>ホテル等</u>、<u>賃貸住宅等</u>及びその他用途施設を中心として構成されるポートフォリオを構築することを基本とする。</p> <p>第5条 (投資比率)</p> <p>本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、<u>ホテル等</u>及び<u>賃貸住宅等</u>を重点的な投資対象 (コアポートフォリオ) とすることを基本戦略とし、その比率は<u>ホテル等30%～70%、賃貸住宅等30%～70%</u> (取得価格ベース) を目安とする。ただし、<u>賃貸住宅等</u>についての組入が進捗するまでの間その他やむを得ない事由がある場合には、この目安外の比率となることも許容されるものとする。また、中長期にわたり安定したキャッシュフロー又は安定性をベースとした資産価値の成長が期待できるコアポートフォリオと関連性又は親和性が高いその他用途施設にも投資するものとする。</p> |
|---|--|

以上

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