



2025年8月13日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  
霞ヶ関ホテルリート投資法人  
代表者名 執行役員 佐藤 正弥  
(コード番号：401A)

資産運用会社名

霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 佐藤 正弥  
問合せ先 財務経理部長 大山 孝  
TEL: 03-4334-5092

「霞ヶ関ホテルリート投資法人」の上場のお知らせ

霞ヶ関ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしましたので、お知らせいたします。

本投資法人は、デベロッパー（注1）である霞ヶ関キャピタル株式会社（以下「霞ヶ関キャピタル」又は「スポンサー」といいます。）をスポンサーとする、日本初のデベロッパー系ホテル特化型上場リート（注2）です。本投資法人は、スポンサーである霞ヶ関キャピタルグループ（注3）の開発力・運営力を活用し、国内ホテルマーケットで供給が不足する多人数向けホテル（注4）に日本各地で投資することを通じて、日本の観光立国としての発展に貢献しつつ持続的な成長を図り、投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、日本各地の観光を中心としたレジャー需要が期待できる地域に所在し、多人数宿泊が可能な部屋タイプ、省人化オペレーションによる経営効率化がなされたホテル等、本邦観光業界の課題解決に貢献する特色を備えたホテルを多く組み入れ、他リートとも差別化された特徴を有するポートフォリオの構築を目指します。

本投資法人が重点投資を行う方針である「fav」、「FAV LUX」及び「seven x seven」の各ホテルは、スポンサーである霞ヶ関キャピタルが開発を行っています。霞ヶ関キャピタルは、取得した開発用地を最適な開発企画を行った上で早期に開発ファンド（注5）へ売却し、回収した資金を再投資することで、リスクを抑えながら、プロジェクトパイプライン（注6）の加速度的な積上げを実現することを目指し、特色のある不動産開発を行っています。また、売却後も、スポンサーグループがデベロッパーとしてプロジェクトマネジメントに関与しながら、ファンドマネージャーとして、開発中及び開発後を通じて資産運用を継続し、不動産としての価値を高めます。かかる開発手法により、スポンサーグループが開発し資産運用に関与するホテルの案件数及び開発規模が拡大しています。本投資法人は、今後も、スポンサーによる適時かつ安定的なホテル物件の開発が期待できると考えており、スポンサーパイプラインを活用して、かかるスポンサー開発のホテルに投資することにより、継続的な外部成長を目指します（注7）。

また、これらのホテルの運営、マーケティング及びブランディングについては、霞ヶ関キャピタルグループのホテル運営会社である fav hospitality group 株式会社が担っています（注8）。本投資法人は、2025年8月14日に取得予定のホテルの全15物件のうち11物件については変動賃料を採用し、新規開業間もない4物件については固定賃料期間を設定しつつも、同期間経過後は他の11物件と同様に最低保証賃料が設定された変動賃料に切り替わる予定であることから、省人化オペレーションをはじめとする運営費用を抑える同社の取組みによりホテルの収益性が強化されることで、賃料収入の増加により本投資法人の収益が増加することを期待しており、同社によるホテル運営を通じて本投資法人の内部成長を図ります。

本投資法人は、このようなスポンサーグループによる開発ホテルの取得機会及びホテル運営の両輪でのサポートを受け、成長していくことを目指します。

（注1）「デベロッパー」とは、土地若しくは建物又はその両方を取得し、取得した不動産を開発又は再開発することを主た

ご注意：この文書は、本投資法人の上場に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



- る事業として行う事業体をいいます。
- (注2) 「ホテル特化型上場リート」とは、全ての上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、実際に保有している資産全体におけるホテルの割合（取得価格ベース）が90%を超えるものをいいます（2025年5月末日時点までの各J-REITの最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づきます。）。また、ホテル特化型上場リーートのうち、デベロッパーをスポンサーとするものを「デベロッパー系ホテル特化型上場リート」と称しています。
- (注3) 「霞ヶ関キャピタルグループ」とは、霞ヶ関キャピタル株式会社並びにその子会社及び関連会社からなる企業グループをいいます。また、「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。
- (注4) 「多人数向けホテル」とは、複数名で宿泊することを前提とし、宿泊料金が宿泊者数ごとではなく一部屋ごとに設定されているホテルを指します。
- (注5) 「開発ファンド」とは、開発利益の獲得を目的として、建物の建設前又は建設中の土地を取得し、当該土地及び当該土地の上に開発される建物を主たる投資対象とするファンドをいいます。
- (注6) 「プロジェクトパイプライン」とは、スポンサーグループにおいて、開発を完了したか若しくは開発中のプロジェクト、又は将来の開発に向けて不動産の取得を完了したプロジェクトを包括的にいいます。なお、本投資法人は、現行規約及び本投資法人の資産運用会社である霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の運用ガイドライン上、主としてホテルを投資対象としているため、プロジェクトパイプラインのうちホテル以外の物件は、原則として本投資法人の投資対象とはなりません。
- (注7) 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、本投資法人のための資産の運用として、スポンサーグループの保有物件及び受託物件並びにスポンサーグループが第三者から売却予定不動産としての情報提供を受けた物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを定めています。
- (注8) 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、個々の物件について適切なテナントを選定するものとし、個々の物件の状況に応じて適切と考えられる場合には、本資産運用会社が定めるテナント選定方針及び利害関係者取引規程の要件を満たすことを条件に、fav hospitality group 株式会社その他のスポンサーグループに属する会社をテナントとする方針であることを定めています。

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.kasumigaseki-hotel-reit.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の上場に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。