



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

2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期の
運用状況の予想に関するお知らせ

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、2026年1月期（2025年4月1日～2026年1月31日）、2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2026年 1月期 (第1期)	1,561 百万円	1,116 百万円	673 百万円	673 百万円	2,688 円	2,336 円	352 円
2026年 7月期 (第2期)	1,563 百万円	1,044 百万円	777 百万円	777 百万円	2,925 円	2,704 円	221 円
2027年 1月期 (第3期)	1,687 百万円	1,155 百万円	900 百万円	900 百万円	3,352 円	3,130 円	222 円

(参考) 2026年1月期: 予想期末発行済投資口数 287,300 口

2026年7月期: 予想期末発行済投資口数 287,300 口

2027年1月期: 予想期末発行済投資口数 287,300 口

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日である2025年4月1日から2026年1月末日までとなります。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である2025年8月14日から2026年1月末日までとなります。

(注2) 2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想については、別紙「2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、ホテル賃借人の事業環境の変化又は賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、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まない）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。

ご注意: この文書は、本投資法人の2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想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。



す。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 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4) 単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
以下同じです。

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2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想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。



【別紙】

2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																			
計算期間	・2026年1月期（第1期）（2025年4月1日～2026年1月31日）（306日） ・2026年7月期（第2期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日） ・2027年1月期（第3期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日）																			
運用資産	・2025年7月9日及び2025年8月4日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の15物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を2025年8月14日に取得し、これらの取得予定資産を2027年1月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ・実際には取得予定資産以外の新規物件取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。																			
営業収益	・賃貸事業収入は以下のとおり見込んでおります。 (単位:百万円) <table><tr><td></td><td>2026年 1月期</td><td>2026年 7月期</td><td>2027年 1月期</td></tr><tr><td>賃貸事業収入合計</td><td>1,561</td><td>1,563</td><td>1,687</td></tr><tr><td>固定賃料（最低保証賃料を含む）</td><td>1,185</td><td>1,275</td><td>1,275</td></tr><tr><td>変動賃料</td><td>376</td><td>288</td><td>412</td></tr></table>					2026年 1月期	2026年 7月期	2027年 1月期	賃貸事業収入合計	1,561	1,563	1,687	固定賃料（最低保証賃料を含む）	1,185	1,275	1,275	変動賃料	376	288	412
		2026年 1月期	2026年 7月期	2027年 1月期																
	賃貸事業収入合計	1,561	1,563	1,687																
	固定賃料（最低保証賃料を含む）	1,185	1,275	1,275																
	変動賃料	376	288	412																
・取得予定資産の賃貸事業収入については、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向、物件の競争力等を勘案して算出しています。																				
・本投資法人は、取得予定資産のうちホテル4物件（seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣及びFAV LUX 鹿児島天文館。以下「固定賃料物件」といいます。）においては、ホテルの売上及び収益が安定すると考えている一定の時点までの間、賃料の全額を固定賃料とする固定賃料期間を設定する予定です（ただし、固定賃料期間中に安定稼働が実現した場合、変動賃料（最低保証賃料あり）への切替えを実施する可能性があります。）。上記4物件全てにおいて、2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期は固定賃料期間に該当するため、所定の固定賃料の金額を用いて賃料事業収入を算出しています。																				
・本投資法人は、上記の4物件を除く取得予定資産（以下「変動賃料物件」といいます。）においては、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料（最低保証賃料あり）を設定する予定です。当該11物件においては、想定されるホテルの業績の変動要素を勘案して算出した変動賃料の金額を用いて賃貸事業収入を算出しています。なお、変動賃料は、季節的要因によるホテルの宿泊需要により影響を受けます。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。本投資法人の決算期に照らした場合、1月期（8月～1月）の宿泊需要は総じて7月期（2月～7月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年1月期が7月期よりも高くなる傾向にあります。																				
・上記表において、「固定賃料（最低保証賃料を含む）」の欄には、固定賃料物件における固定賃料の金額及び変動賃料物件における最低保証賃料の金額の合計を記載しており、「変動賃料」の欄には、変動賃料物件における変動賃料の金額から最低保証賃料の金額を控除した金額を記載しています。																				
・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。																				
営業費用	・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 (単位:百万円) <table><tr><td></td><td>2026年 1月期</td><td>2026年 7月期</td><td>2027年 1月期</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					2026年 1月期	2026年 7月期	2027年 1月期												
		2026年 1月期	2026年 7月期	2027年 1月期																

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想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。



	賃貸事業費用合計	363	432	447
	維持管理費	78	72	84
	修繕費	3	3	3
	公租公課	-	69	69
	保険料	17	18	20
	減価償却費	253	254	256
	その他費用	11	12	12
	賃貸事業費用以外合計	81	86	84
	資産運用報酬	23	26	26
	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現受益者等より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。 - 減価償却費については、定額法により算出しています。 - 一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。なお、2026年度の固定資産税及び都市計画税等については、2026年7月期から費用計上されることとなり、2026年7月期に69百万円、2027年1月期に69百万円を見込んでいます。 - 建物の修繕費は、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。）が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。			
営業外費用	営業外費用のうち主たる項目は以下のとおりです。			
	(単位:百万円)			
		2026年 1月期	2026年 7月期	2027年 1月期
	営業外費用合計	442	266	255
	支払利息及びその他融資関連費用	408	232	221
	投資法人創立費償却	5	5	5
	新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用	28	28	28
	支払利息等として、2026年1月期に193百万円、2026年7月期に205百万円、2027年1月期に194百万円を見込んでいます。			
有利子負債	- 有利子負債総額は、2026年1月期末に25,069百万円、2026年7月期末に25,069百万円及び2027年1月期末に22,636百万円を前提としています。 - 金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額25,069百万円の新規借入れを2025年8月14日に行う予定であること、2027年1月期中に2026年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2027年1月期中に上記借入金の一部である2,433百万円を返済すること、それ以外には2027年1月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。 - LTVについては、2026年1月期末に46.9%、2026年7月期末に46.9%、2027年1月期末に44.3%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100			

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年1月期、2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想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。



投資口	・本日現在の発行済投資口数 287,300 口について、2027 年 1 月期末まで新投資口の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 (利益超過分配金 は含まない)	・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の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、ホテル賃借人の事業環境の変化又は賃借人の異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕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	・1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。具体的には、本投資法人の規約及び当該運用ガイドライン上、本投資法人は、各期毎に、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、法令等 (投資信託協会の規則等を含みます。) に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭 (以下「利益超過分配金」といいます。) として分配できるとされています。 ・利益超過分配金総額は、2026 年 1 月期に 101 百万円、2026 年 7 月期に 63 百万円、2027 年 1 月期に 64 百万円を想定しています。 ・本日現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 ・ただし、経済環境、不動産市況及び国内ホテル市場等の動向、保有資産の状況その他本投資法人の財務状況等を踏まえ、本投資法人の判断により利益超過分配金の分配を行わない場合や、その金額が本日現在想定している金額から大幅に減少する場合もあります。
その他	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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、不動産市況及びホテル事業の事業環境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。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2026 年 1 月期、2026 年 7 月期及び 2027 年 1 月期の運用状況の予想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。