



2026年2月12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1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（第1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

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、2025年11月17日付「2026年1月期 中間決算短信（REIT）」において公表した2026年1月期（2025年4月1日～2026年1月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2026年1月期（第1期）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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
前回発表 予想 (A)	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
今回修正 予想 (B)	1,584 百万円	1,145 百万円	731 百万円	731 百万円	2,893 円	2,541 円	352 円
増減額 (C) ((B) - (A))	22 百万円	29 百万円	58 百万円	58 百万円	205 円	205 円	0 円
増減率 (C) / (A)	1.5%	2.7%	8.6%	8.6%	7.6%	8.8%	0.0%

(参考) 2026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月期の運用状況の予想については、別紙「2026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。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。



2. 2026 年 1 月期（2025 年 4 月 1 日～2026 年 1 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正理由

2026 年 1 月までの各ホテルの運営状況が概ね判明したことに伴い、2026 年 1 月期通期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。2026 年 1 月期は、国内需要が堅調に推移していることに加え、インバウンド需要については、訪日外客数が 2024 年を上回る水準まで達するなど、ホテル市況が堅調となっています。

上記の状況の市場環境もあり、2026 年 1 月期はホテルの業績が想定より好調に推移したことによる変動賃料の増加等によって、営業収益は前回予想から 22 百万円の増加を見込んでいます。また、財務コストの減少等により、営業外費用については 28 百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から 58 百万円の増加を見込んでいます。これに伴い、前回発表の 1 口当たり分配金に 5%以上の差異（7.6%の増加）が生じる見込みになったことから修正を行うものです。

前回予想との比較の詳細については、別紙「2026 年 1 月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、2026 年 7 月期（第 2 期）及び 2027 年 1 月期（第 3 期）の運用状況の予想及び分配金の予想については、現時点においての修正はありません。

以 上

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



【別紙】

2026年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

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）																				
運用資産	・ 2026年1月期末時点で保有している15物件の不動産信託受益権（以下「保有資産」といいます。）を前提としています。																				
営業収益	<p>・ 賃貸事業収入は以下のとおり見込んでおります。</p> <p style="text-align: center;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2026年 1月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業収入合計</td><td>1,584</td></tr> <tr> <td>固定賃料（最低保証賃料を含む）</td><td>1,186</td></tr> <tr> <td>変動賃料</td><td>398</td></tr> </tbody> </table> <p>・ 保有資産の賃貸事業収入については、2026年1月期末時点において効力を有する賃貸借契約、市場動向、物件の競争力等を勘案して算出しています。</p> <p>・ 本投資法人は、保有資産のうちホテル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しています（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。</p> <p>・ 本投資法人は、上記の4物件を除く保有資産（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）を設定しています。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。</p> <p>・ 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。</p> <p>・ 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。</p>		2026年 1月期	賃貸事業収入合計	1,584	固定賃料（最低保証賃料を含む）	1,186	変動賃料	398												
	2026年 1月期																				
賃貸事業収入合計	1,584																				
固定賃料（最低保証賃料を含む）	1,186																				
変動賃料	398																				
営業費用	<p>・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2026年 1月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td><td>356</td></tr> <tr> <td>維持管理費</td><td>73</td></tr> <tr> <td>修繕費</td><td>4</td></tr> <tr> <td>公租公課</td><td>0</td></tr> <tr> <td>保険料</td><td>16</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>256</td></tr> <tr> <td>その他費用</td><td>6</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td><td>82</td></tr> <tr> <td>資産運用報酬</td><td>23</td></tr> </tbody> </table>		2026年 1月期	賃貸事業費用合計	356	維持管理費	73	修繕費	4	公租公課	0	保険料	16	減価償却費	256	その他費用	6	賃貸事業費用以外合計	82	資産運用報酬	23
	2026年 1月期																				
賃貸事業費用合計	356																				
維持管理費	73																				
修繕費	4																				
公租公課	0																				
保険料	16																				
減価償却費	256																				
その他費用	6																				
賃貸事業費用以外合計	82																				
資産運用報酬	23																				



	<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、減価償却費以外の費用については、当期の実績値をベースとし、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ます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。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	<ul style="list-style-type: none"> ・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) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2026年 1月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業外費用合計</td><td>414</td></tr> <tr> <td>支払利息及びその他融資関連費用</td><td>388</td></tr> <tr> <td>投資法人創立費償却</td><td>8</td></tr> <tr> <td>新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用</td><td>17</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等として、2026年1月期に181百万円を見込んでいます。 		2026年 1月期	営業外費用合計	414	支払利息及びその他融資関連費用	388	投資法人創立費償却	8	新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用	17
	2026年 1月期										
営業外費用合計	414										
支払利息及びその他融資関連費用	388										
投資法人創立費償却	8										
新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用	17										
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2026年1月期末に25,069百万円を前提としています。 ・LTVについては、2026年1月期末に46.9%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ 										
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年1月期末現在の発行済投資口数287,300口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)	<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	<ul style="list-style-type: none"> ・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1口当たり分配金額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。）として分配することが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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 										



	<p>行われないことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none">• 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。
--	--