KASUMIGASEKI HOTEL REIT

霞ヶ関ホテルリート投資法人

2026年7月期（第2期）
決算説明資料



2026年9月16日
霞ヶ関ホテルリート投資法人
（証券コード：401A）

エグゼクティブサマリー

2026年7月期運用実績と2027年1月期及び2027年7月期予想



- 変動賃料の増加を主因として分配金は当初予想対比+7.3%（+213円）で着地。
- 2027年1月期及び2027年7月期にかけては、RevPAR+4.0%成長を見込み、分配金も増加を予想。

物件運用



- seven x seven 糸島が26年4月にリニューアルオープンし、前年同期を大幅に上回る実績。
- seven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館は当初予定していた固定賃料期間を約1年残し、安定稼働想定のGOPに到達見込み。

今後の成長戦略



- 外部成長戦略　5年で3,000億円（取得価格ベース）の資産規模を目指す。スポンサーパイプライン（事業規模ベース）によって+約3,000億円規模の取得候補物件を確保。
- 内部成長戦略　固定賃料物件の変動賃料への移行によって、内部成長の加速を目指す。
- 財務戦略　今後の外部成長に向けた新規レンダー獲得・調達手段の多様化。

1. FHG hotels株式会社を「FHG」と記載。以後、同様。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

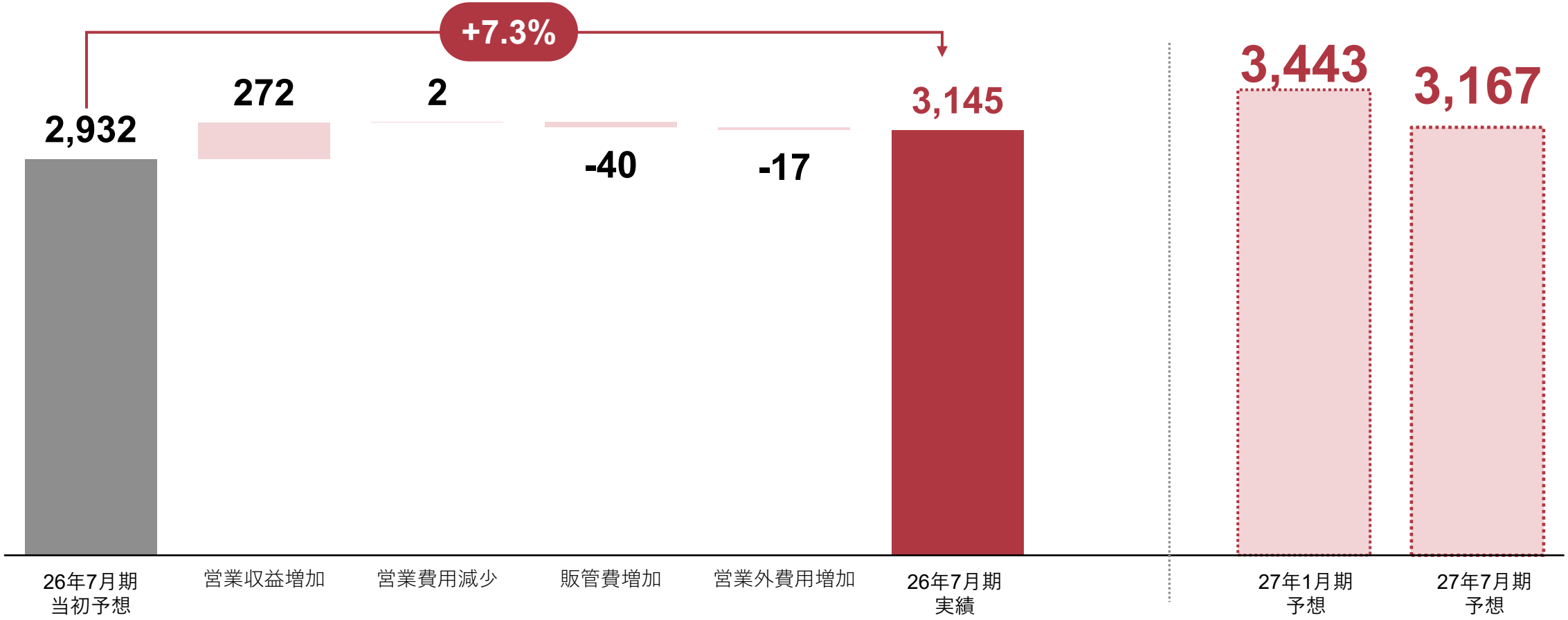
01

決算概要

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

26年7月期当初予想と実績の比較及び27年1月期、27年7月期予想分配金

- 変動賃料の増加を主因として分配金は当初予想対比+7.3%で着地。
- 26年1月期（第1期）及び27年7月期（第2期）の2期平均分配金3,061円に対して、27年1月期（第3期）及び27年7月期（第4期）の2期平均分配金は3,305円で+8.0%増加。



Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

2026年7月期（第2期）実績

■ 当初予想と比較して、変動賃料の増加により一口当たり分配金は+213円の着地。

（単位：百万円）

	予想（2026年3月19日公表）(a)	実績(b)	差異(b)-(a)
営業収益	1,577	1,655	+78
営業費用	539	550	+11
不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	199	193	▲6
減価償却費	257	260	+2
販管費等	82	96	+14
営業利益	1,038	1,105	+67
営業外収益	2	1	▲1
営業外費用	261	266	+5
経常利益	779	840	+61
当期純利益	779	840	+61
NOI利回り	5.6%	6.0%	-
一口当たり分配金	2,932円	3,145円	+213円
利益配当	2,708円	2,921円	+213円
利益超過配当	224円	224円	0円

主な差異要因[1]

営業収益

・+78(+272円) 変動賃料の増加

営業費用

・▲11(▲39円) 弁護士報酬の増加

営業外費用

・▲5(▲20円)リファイナンス時のアレンジメント報酬増

1. 上記枠内の括弧は1口当たり分配金に与える影響額。数値は、”+”は利益（分配金）の増加、上記”▲”は利益（分配金）の減少。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

27年1月期（第3期）及び 27年7月期（第4期）予想

■ 季節的要因により、1月期は相対的に7月期より変動賃料が増加する傾向。

（単位：百万円）

	27年1月期予想			27年7月期予想		
	26年7月期 実績(a)	27年1月期 予想(b)	差異 (b)-(a)	27年1月期 予想(a)	27年7月期 予想(b)	差異 (b)-(a)
営業収益	1,655	1,738	+82	1,738	1,688	▲49
営業費用	550	555	+4	555	565	+10
不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	193	212	+19	212	196	▲16
減価償却費	260	261	0	261	261	0
販管費等	96	81	▲15	81	108	+27
営業利益	1,105	1,182	+77	1,182	1,122	▲60
営業外収益	1	1	0	1	1	0
営業外費用	266	258	▲7	258	277	+18
経常利益	840	925	+85	925	846	▲79
当期純利益	840	925	+85	925	846	▲79
NOI利回り	6.0%	6.1%	-	6.1%	6.1%	-
一口当たり分配金	3,145円	3,443円	+298円	3,443円	3,167円	▲276円
利益配当	2,921円	3,218円	+297円	3,218円	2,942円	▲276円
利益超過配当	224円	225円	+1円	225円	225円	0円

主な差異要因 27年1期[1]

26年7月期実績 vs 27年1月期予想

営業収益

・+82(+286円) 変動賃料の増加

営業費用

・ +12（ +43円）弁護士報酬の減少

営業外費用

・ +14（+50円）アレンジメント報酬の剥落

金利想定

・ 26年9月に利上げを織り込み

主な差異要因 27年7月期[1]

27年1月期予想 vs 27年7月期予想

営業収益

・ ▲49（▲172円）変動賃料の減少

営業費用

・ ▲25（▲87円）資産運用報酬増加

営業外費用

・ ▲18（▲63円）リファイナンスによるアレンジメント報酬の発生及び支払利息増加

金利想定

・ 27年3月に利上げを織り込み

1. 上記枠内の括弧は1口当たり分配金に与える影響額。数値は、”+”は利益（分配金）の増加、上記”▲”は利益（分配金）の減少。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

（参考）26年7月期（第2期）実績と 27年7月期（第4期）予想の比較

■ 27年7月期は、変動賃料の増加を主因に前年同期対比で一口当たり分配金+22円の増加を見込む。

■ ホテルKPIは上昇傾向にあり、前年同時期対比での賃料収入は増加傾向。

（単位：百万円）

	26年7月期 実績(a)	27年7月期 予想(b)	差異(b)-(a)
営業収益	1,655	1,688	+32
営業費用	550	565	+15
不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	193	196	+2
減価償却費	260	261	0
販管費等	96	108	+11
営業利益	1,105	1,122	+17
営業外収益	1	1	0
営業外費用	266	277	+10
経常利益	840	846	+6
当期純利益	840	846	+6
NOI利回り	6.0%	6.1%	-
一口当たり分配金	3,145円	3,167円	+22円
利益配当	2,921円	2,942円	+21円
利益超過配当	224円	225円	+1円

主な差異要因[1]

営業収益

・+32(+113円) 変動賃料の増加

営業費用

・+12(+43円) 弁護士報酬の減少
・ ▲24(▲85円) 資産運用報酬増加

営業外費用

・▲16(▲56円)支払利息の増加

1. 上記枠内の括弧は1口当たり分配金に与える影響額。数値は、”+”は利益（分配金）の増加、上記”▲”は利益（分配金）の減少。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

02

内部成長

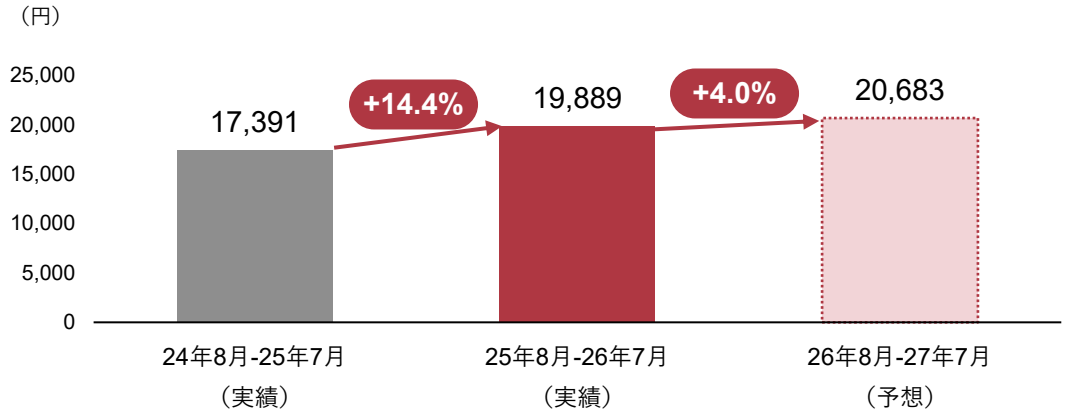
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

ホテルKPI - 変動賃料導入済み11物件[1]

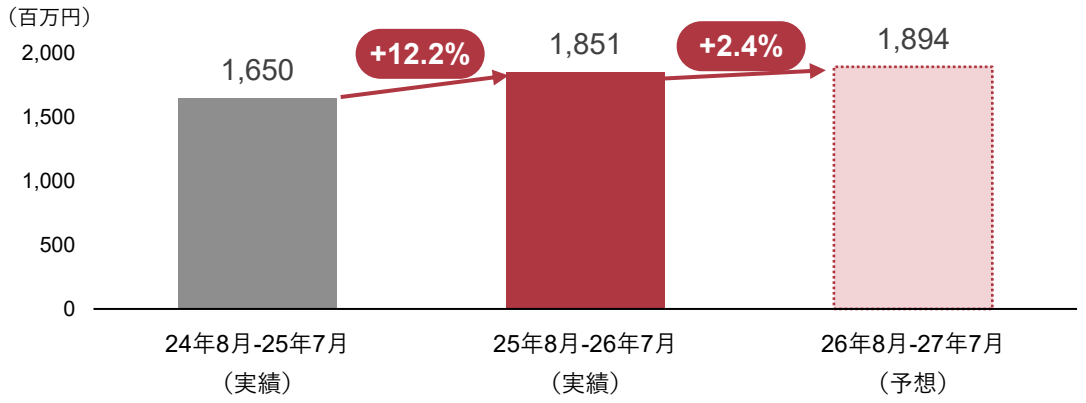
■ RevPARは、26年7月期までの1年間で稼働率上昇を主因に前年同時期対比+14.4%上昇。

■ 27年7月期までの1年間についてもRevPARは通年で+4.0%の上昇を見込む。

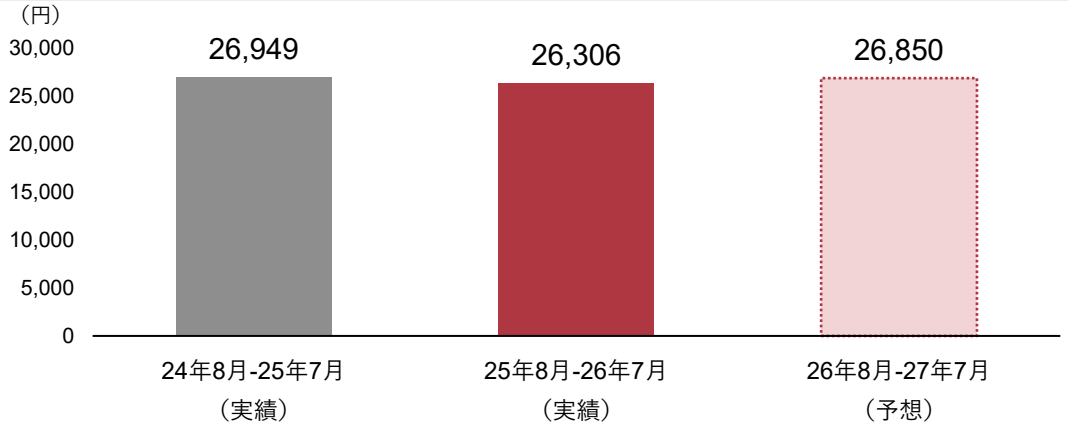
RevPAR[2]



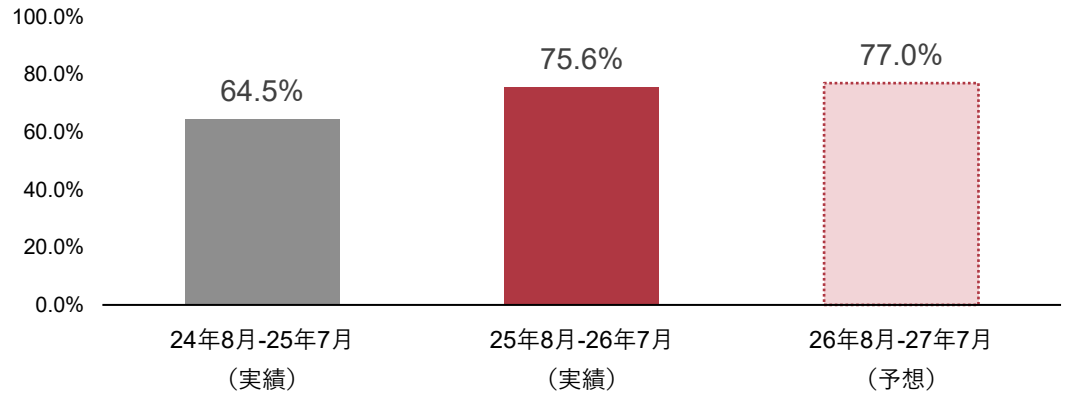
GOP



ADR[3]



稼働率[4]



本ページに関する注記はP.60を参照。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

内部成長に向けた施策

■ seven x seven 糸島はリニューアル後、前年同時期を大きく上回るKPI実績。

■ 保有物件が多い九州エリア（福岡）で大規模な広告を展開。

seven x seven 糸島リニューアル効果

✓ 開業後の運営を踏まえ、ホテルでの体験価値向上のためリニューアル。糸島の自然を背景に、食・音楽・ウェルネス・アクティビティが心地よくつながる滞在体験がコンセプト。

✓ リニューアル後は昨年対比で各KPIが大幅に向上かつ飲食部分の売上増加もGOP増加に大きく貢献。

ADR[1]	稼働率[1]	RevPAR[1]	GOP[1]
前年同時期比	前年同時期比	前年同時期比	前年同時期比
+9.2%	+16.1pt	+39.6%	+89.5%


テラス・ラウンジエリア新設


プール・サウナエリア新設

ホテルブランド認知向上のための広告

✓ ホテルブランド認知向上のために福岡市内で大規模広告を展開。



バスターミナル



天神駅



天神駅

1. リニューアルオープン後の2026年4月から7月末までの実績と前年同時期を比較して算出。

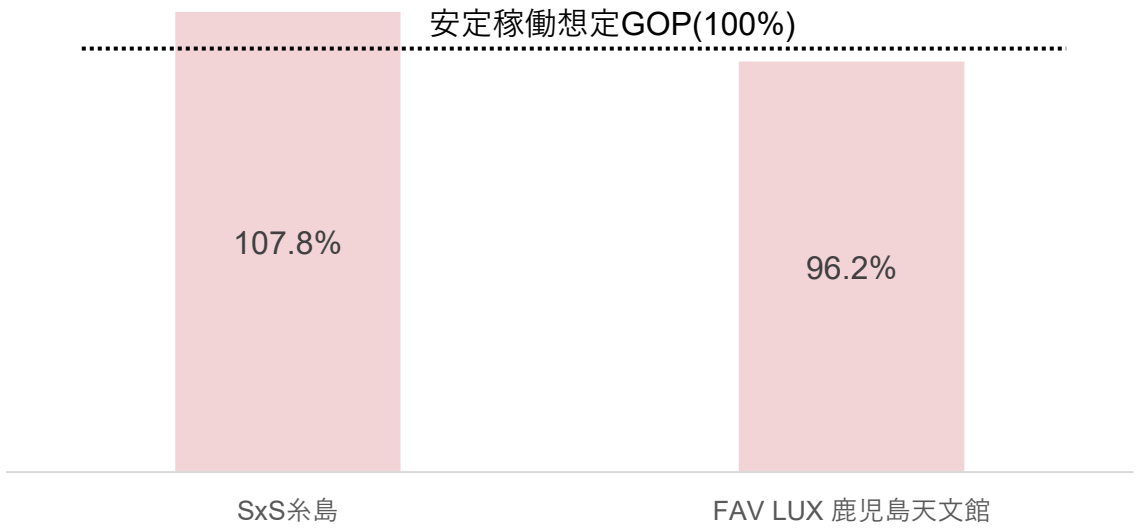
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

固定賃料物件の進捗

- seven x seven 糸島及びFAV LUX 鹿児島天文館は固定賃料期間を約1年残し、安定稼働想定[1]のGOPに到達見込み。
- 固定賃料4物件の変動賃料への移行によって内部成長が加速。

安定稼働状態のGOPに対する達成率[2]

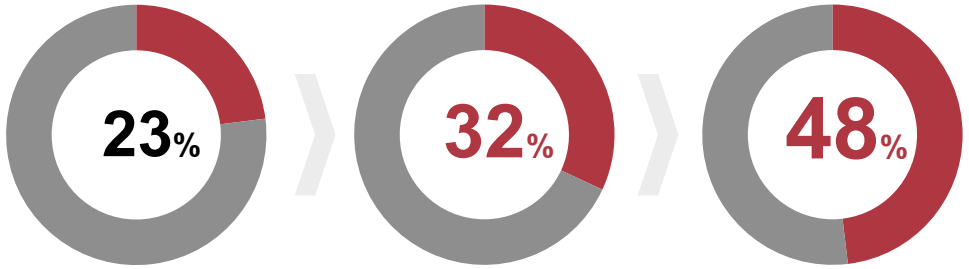
当初予定していた2年間の固定賃料期間（終了時期：2027年8月）に対して、前倒しで安定稼働想定のGOPまでほぼ到達。



1. 本投資法人が想定する安定稼働状態のGOPを指す。
2. seven x seven 糸島はリニューアルオープン後の2026年4月から7月までは実績値、8月及び9月は予想値を、FAV LUX 鹿児島天文館は2026年1月から6月までの実績値を用いてそれぞれ達成率を算出。

変動賃料移行による効果の試算[3]

- 変動賃料割合



26年7月末

FAV LUX長崎、SxS糸島、FAV LUX鹿児島天文館 解除

FAV LUX長崎、SxS糸島、FAV LUX鹿児島天文館、SxS石垣 解除

- RevPAR 1%上昇による、一口あたり利益配当金の変化の試算

配当金	配当金	配当金
+1.2%	+1.7%	+2.4%

3. 2027年1月期、2027年7月期の想定賃料をもとに、 FAV LUX 長崎、seven x seven 糸島、FAV LUX 鹿児島天文館及びseven x seven 石垣の賃料について、固定賃料期間が終了し本投資法人が想定する安定稼働状態の変動賃料が発生した状態を仮定して、RevPARが1%上昇した場合の賃料を算出して試算。

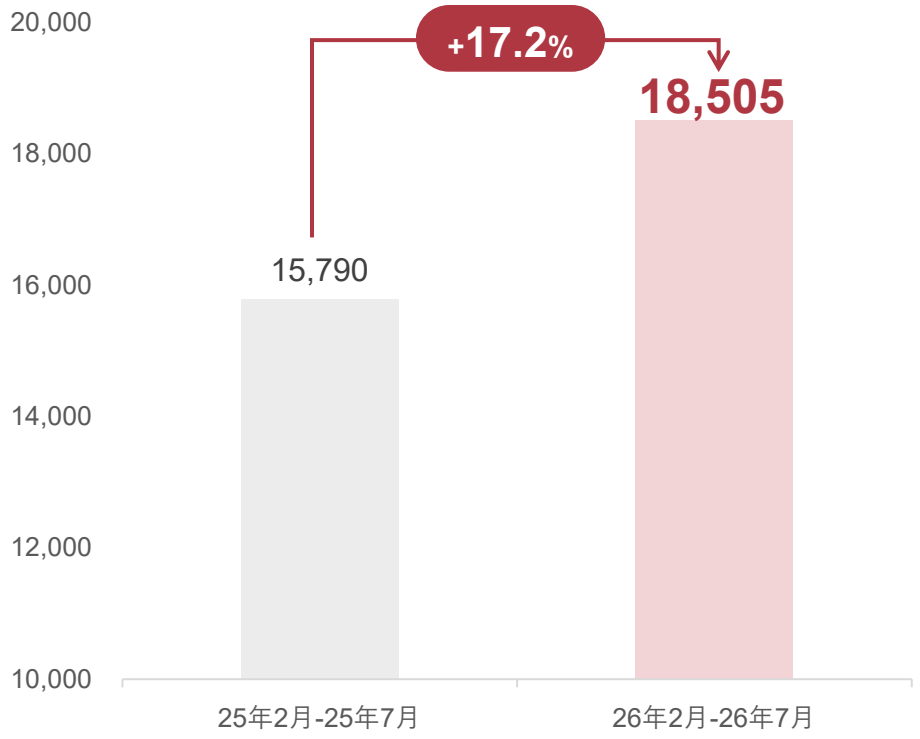
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

地方エリア物件宿泊需要と訪日外国人宿泊者数の政府目標

■ 26年7月期中における、変動賃料導入済み11物件のうち地方エリア9物件[1]のRevPARは+17.2%増加。

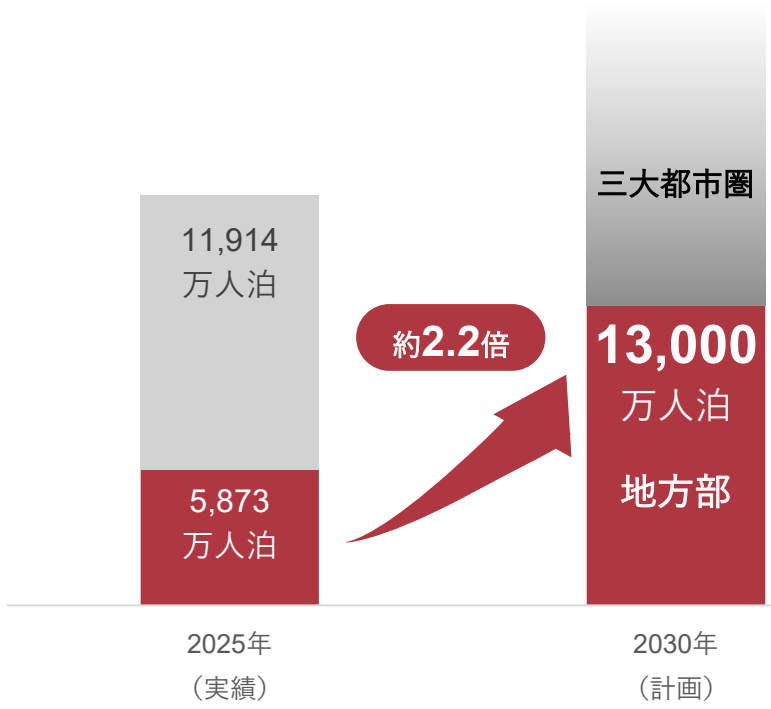
■ 観光立国推進基本計画[2]においても「地方誘客促進」が方策の一つに挙げられており、今後も地方部への観光産業の推進が期待される。

地方エリア9物件のRevPAR成長率



観光立国推進基本計画における地方部[3]の訪日外国人宿泊者数の目標

訪日外国人旅行者の地方部における延べ宿泊者数を
2030年までに大幅に増加させる目標。



政府計画における施策の事例

地方の観光地の魅力向上・地方誘客
リピーター層の再訪日意欲喚起

地方部への交通ネットワークの機能強化
空港機能の抜本的強化等

本ページに関する注記はP.60を参照。

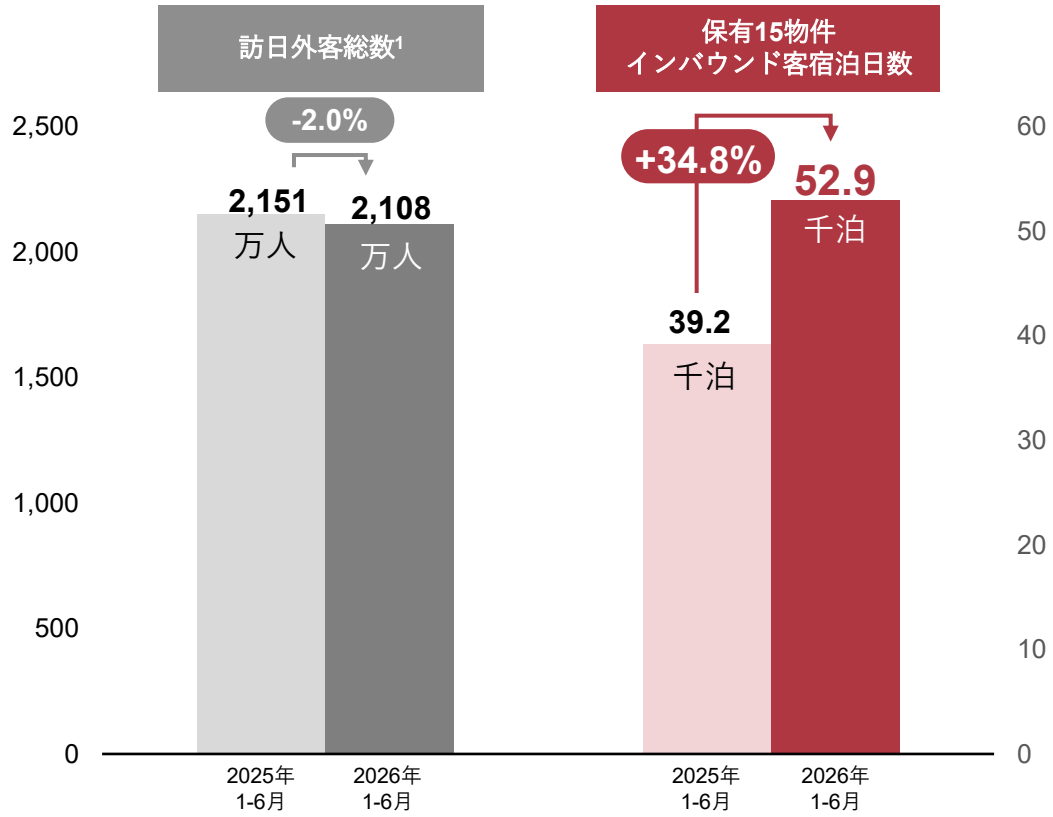
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

国別利用者割合

■ 訪日外客数は微減しているが、本投資法人保有物件の2026年1-6月のインバウンド客宿泊日数は前年同時期比+34.8%と大幅に増加しており、インバウンド需要は堅調。

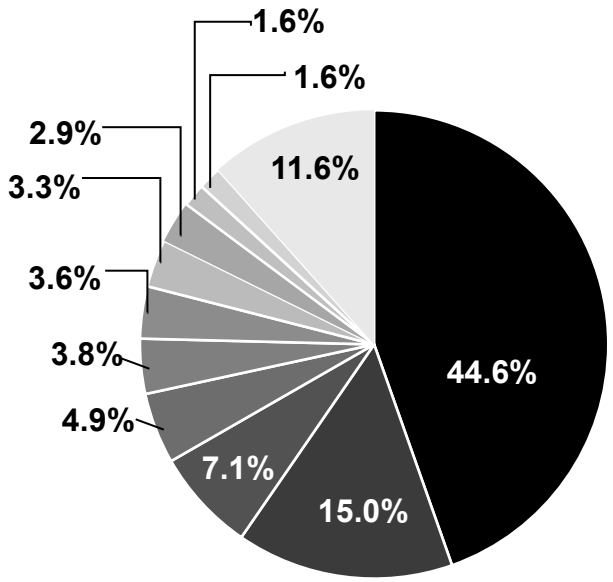
■ 特に、韓国、台湾からの流入が大幅に増加。

訪日外客数[1]と保有15物件のインバウンド宿泊日数の増減



1. 日本政府観光局（JNTO）訪日外客統計より作成。

国別利用者割合[2,3]



	国別利用者割合 2026年1-6月	宿泊日数増加率 前年同時期比
日本	44.6%	+22.3%
台湾	15.0%	+58.5%
韓国	7.1%	+195.3%
香港	4.9%	-14.6%
アメリカ	3.8%	+25.6%
オーストラリア	3.6%	+3.1%
中国	3.3%	+102.6%
シンガポール	2.9%	+13.3%
タイ	1.6%	+14.6%
ドイツ	1.6%	+3.1%
その他	11.6%	-
合計	100.0%	

2. 2026年1月期決算説明資料では宿泊組数ベースとしていたが、本資料より宿泊日数ベースでの国別利用者割合を掲載。
3. 2026年7月末時点で保有する15物件に関して、2026年1月から2026年6月の期間で集計。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

保有ホテルの特徴・強み(1)

本投資法人保有物件の特徴である「多人数向けホテル」「日本各地に開発されたホテル」「省人化オペレーション」を活かしたホテルの成長ポテンシャルとアップサイドが取りやすい賃料体系。

多人数向けホテル

多人数向けホテルの需要は強く、高いDORを維持。

DOR[1,2] **3.2人**

（参考）DOR
市場平均値[3] ： 1.6人

3) 統計資料を用いて、「DOR = 延べ宿泊者数 ÷（延べ客室数 × 客室稼働率）」として推計。

日本各地に開発されたホテル

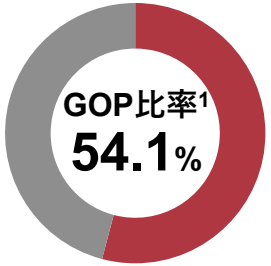
日本各地の宿泊需要を取り込めるポートフォリオ

東京以外の地方エリアに所在する物件数

13物件 ／ **15物件**

省人化オペレーション

効率的な経営による高いGOP比率



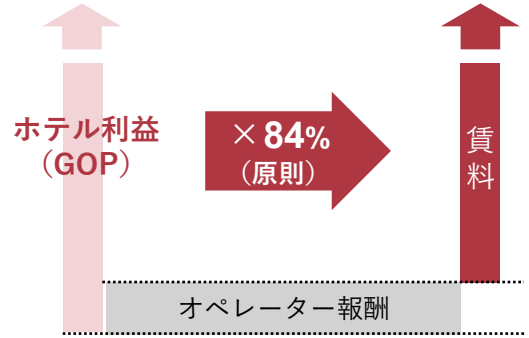

飲食スタッフがフロント兼務



自動チェックイン機

賃料体系

ホテル利益（GOP）の上昇に連動することでアップサイドが取れる賃料体系



1. 2026年7月期の期間で集計。
本ページに関する注記はP.61を参照。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

保有ホテルの特徴・強み(2)

著名なアートディレクターによりホテルブランドを強化



DAVID MISKIN | BRAND DIRECTOR

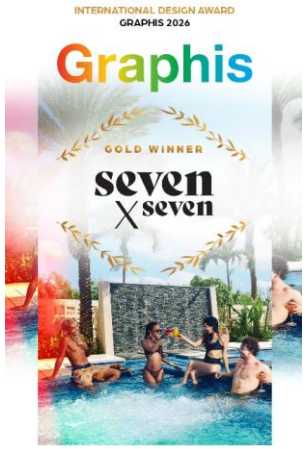
NY出身。マーケティングエグゼクティブおよびラグジュアリーブランディングのエキスパートとして25年以上の経験を持つ。そのビジョナリーなアプローチで、Iris-Worldwide North America Cultural Asset 部門CEO、The Lightstone GroupのCMO/CCO、GGP/Brookfield Properties Retailのクリエイティブ & ブランド戦略担当VPなど、大手エージェンシーや企業でリーダーシップを発揮。 そのほかにもマリオットグループ、ランボルギーニ、Netflix、サムスン、スターバックス、ABCカーペット＆ホームなど名だたる企業のブランィングプロジェクトにも関与。 2023年、霞ヶ関キャピタルに参加し、FHGの手掛ける各プロジェクトのブランディングディレクターを務めている。



seven X seven ISHIGAKI

Luxury Japan Award 2025

The 10 Best Hotels in Japan 2025
に選出



Graphis Design 2026 Awards
ブランディング･システム部門*

金賞受賞

ホテル部門では**初**の受賞

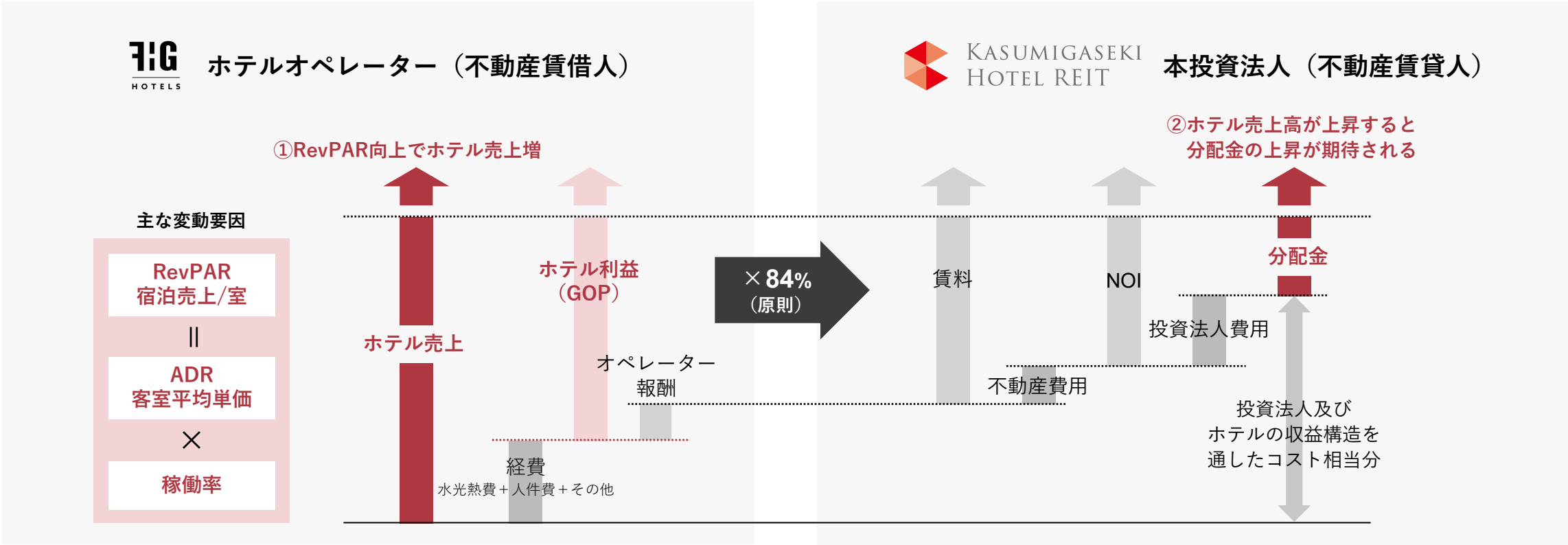
*ブランドを一貫性のある仕組みとして整えながら独自の魅力をクリエイティブに表現すること

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

＜参考＞賃貸借スキーム(1/2)

本投資法人はGOPに連動する賃料体系を導入しており、GOPの増加が本投資法人の賃料収入の増加をもたらし、ひいては分配金上昇に寄与する。

■ ホテル売上、分配金等に関するイメージ図



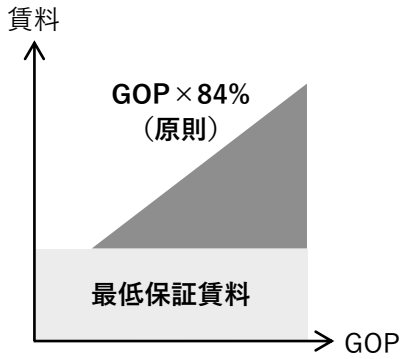
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

＜参考＞賃貸借スキーム(2/2)

賃料は原則としてGOPに連動するが、合わせて最低保証賃料を設定しており、一定の賃料は保証。また、一部の物件は全額固定賃料とする期間を設けている。

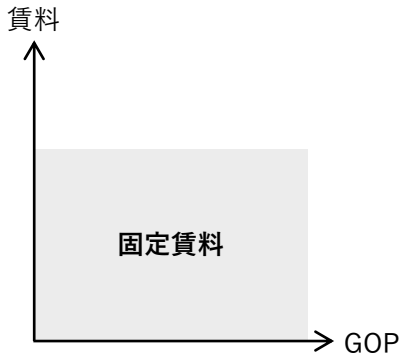
賃料体系の詳細

■ 変動賃料導入済み11物件



GOPに連動した変動賃料とし、最低保証賃料の設定により、GOPが低下しても一定の賃料が保証される。

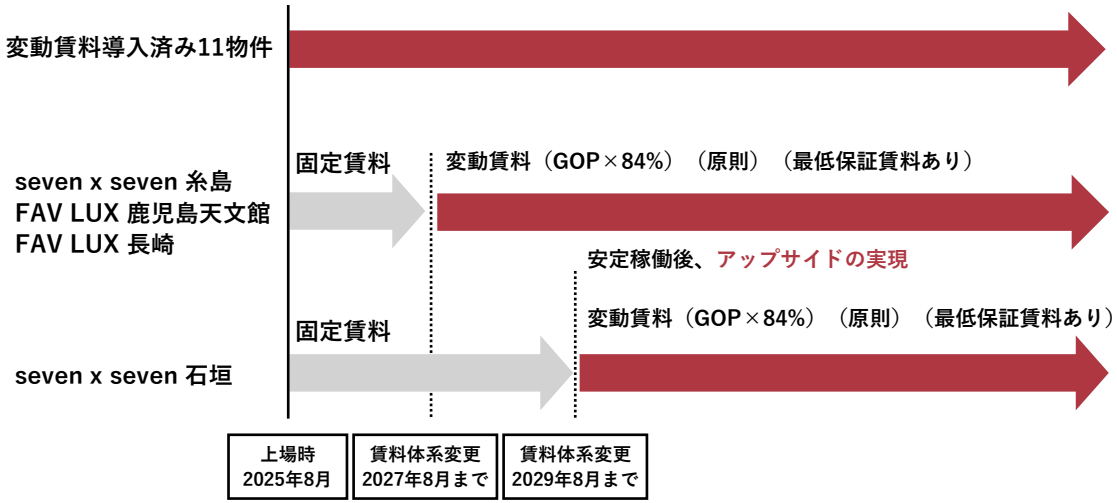
■ 新規開業間もない4物件[1]



本投資法人が想定する安定稼働状態のホテル収益を基準とした賃料を固定賃料としている。

固定賃料期間の詳細

新規開業間もない4物件は、ホテルの売上げ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している。
一方、固定賃料期間中に安定稼働が実現し、一定の要件を満たした場合、賃貸人から申し出たときは、他の11物件と同様に、変動賃料（最低保証賃料あり）への切替えを誠実に協議することを約しており、キャッシュ・フローの安定性を確保しつつ、前倒しで賃料収入のアップサイドも見込めるスキーム。



1. seven x seven 糸島、 FAV LUX 長崎、FAV LUX 鹿児島天文館、seven x seven 石垣の4物件。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

04

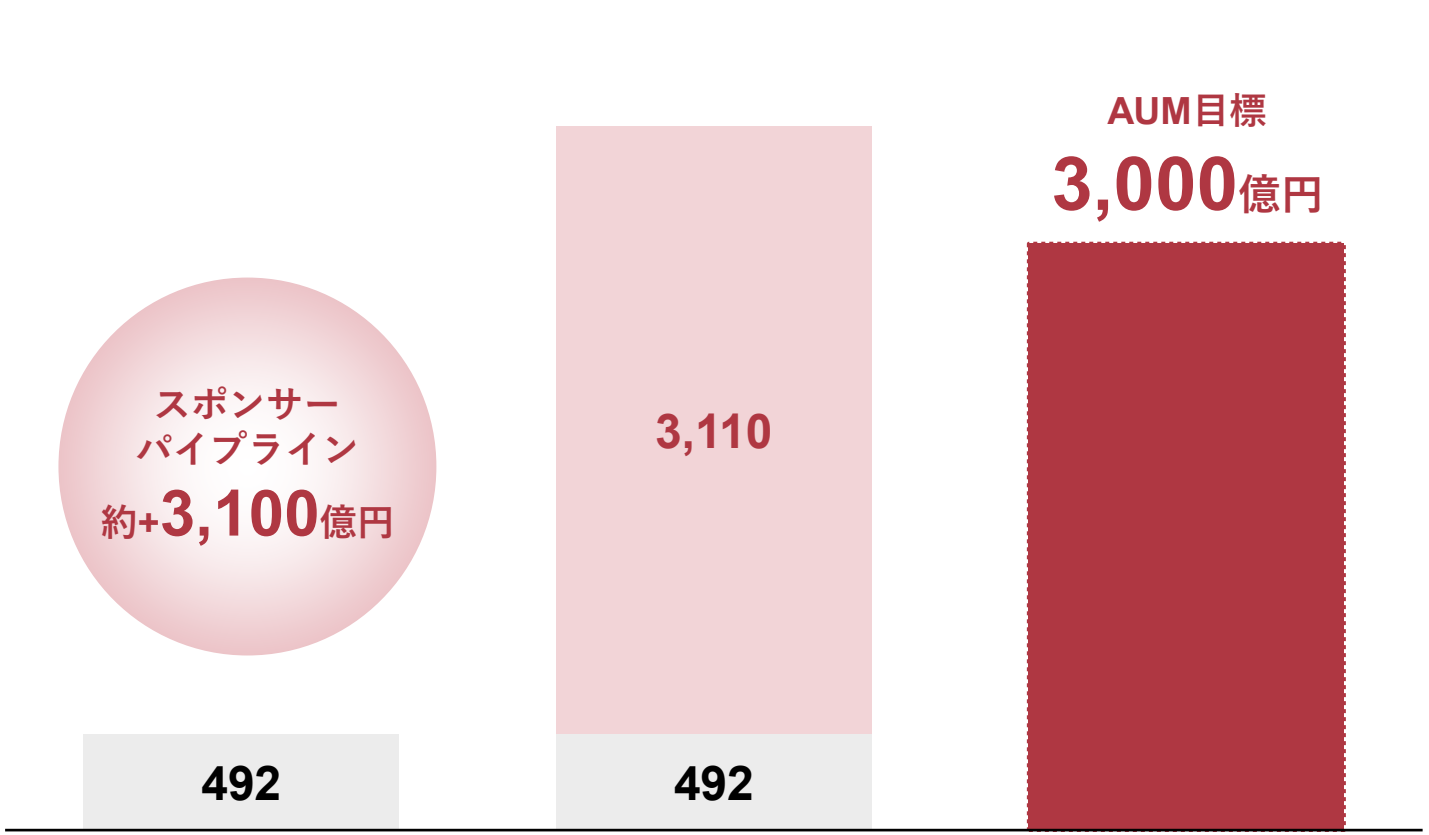
外部成長

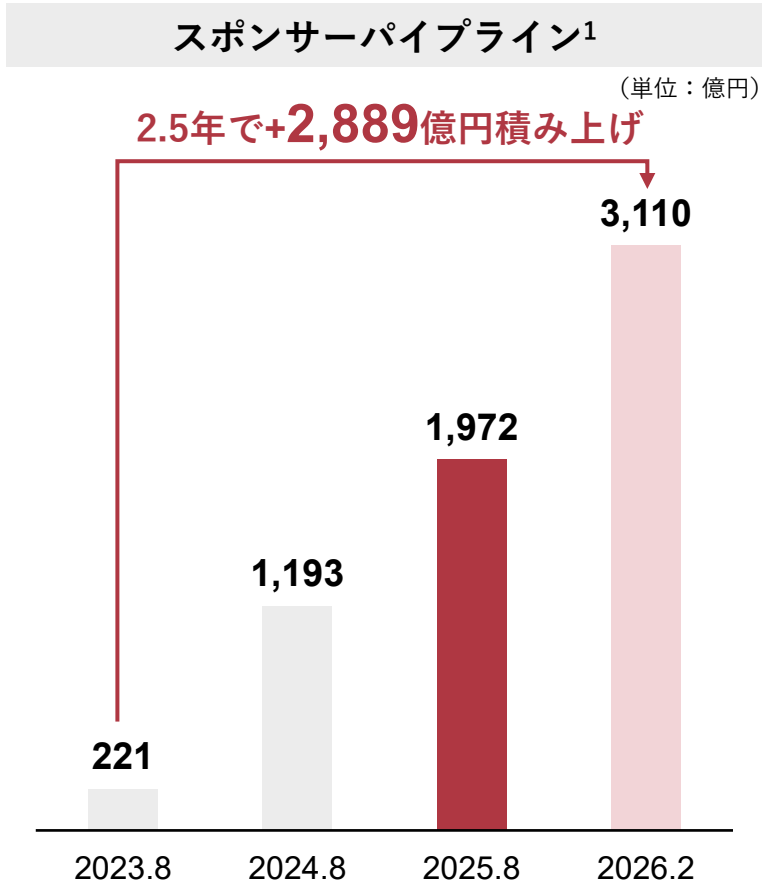
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

外部成長目標とスポンサーパイプライン

■ 5年以内にAUM（取得価格）3,000億円を目指す。

■ スポンサーグループのスピーディーな開発によりパイプラインは3,100億円規模まで拡大。





1. 霞ヶ関キャピタル株式会社「2026年8月期第2四半期　決算説明資料」掲載の事業規模より作成。その他の本ページに関する注記はP.61を参照。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

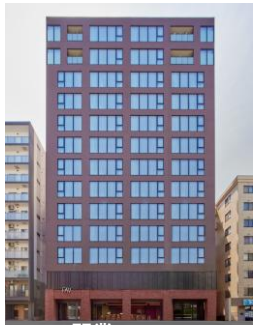
ホテル開業スケジュール

パイプライン物件となるホテルが全国各地で開業。

2026年1月期

3物件


2025.9開業
edit x seven 富士御殿場


2025.7開業
FAV LUX札幌すすきの




2025.7開業
BLH Nagoya Nishiki

2026年7月期

4物件


2026.3開業
edit x seven 瀬戸内小豆島


2026.3開業
F&K Miyajima

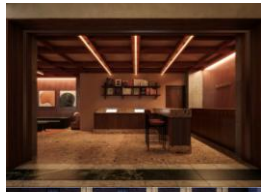

2026.4開業
BLH Fukuoka


2026.7開業
FAV LUX宮崎

2027年1月期

3物件


2027.1開業予定
BLH Union Nagoya Sakae




2026.11開業予定
BLH Kobe Sannomiya


2026.12開業予定
BLH Roppongi

2027年7月期

7物件


2027年春 開業予定
湯布院PJ


2027年春 開業予定
金沢片町PJ


2027年春 開業予定
名古屋丸の内PJ


2027年春 開業予定
淡路島洲本PJ


2027.2月 開業予定
BLH Nagasaki


2027年2月 開業予定
FAV LUX　旭川


2027年春 開業予定
渋谷PJ

1. 2026年9月1日付で霞ヶ関キャピタル株式会社が公表した「販売用不動産の取得および売却に関するお知らせ」記載の開業（予定）時期より作成。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

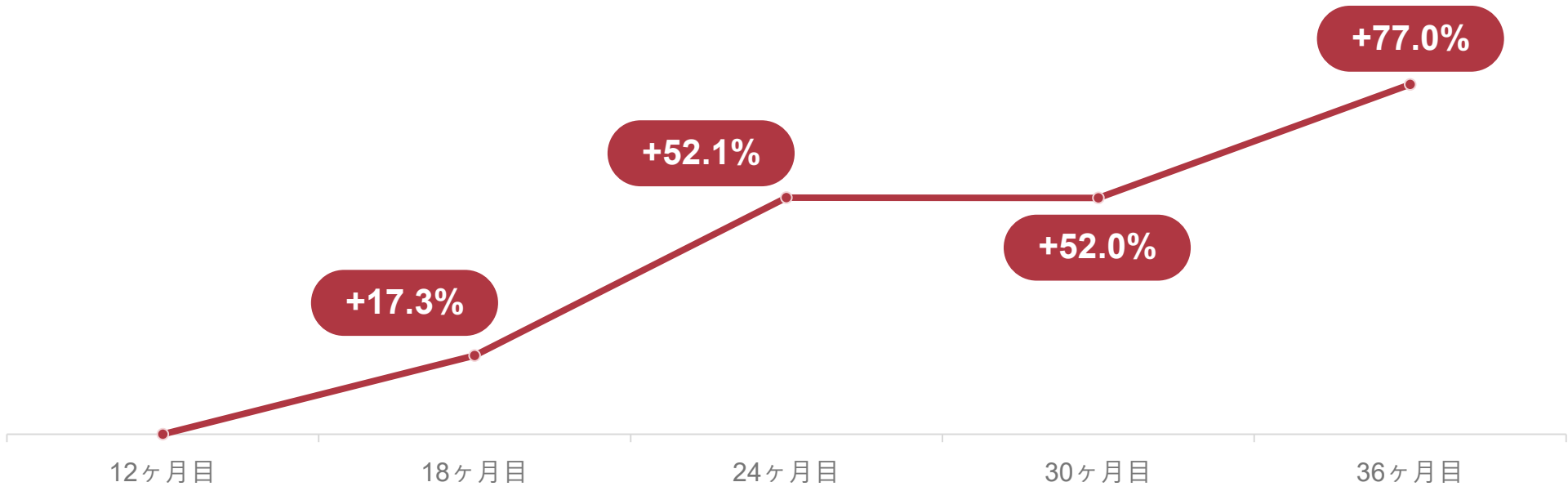
開業後数年以内のKPI成長率

■ 築浅物件の特徴として、開業後数年以内はホテルの認知度向上によりKPIが大幅に成長する傾向にある。

■ ホテル開業後、早期に本投資法人が取得することで、より大幅な内部成長が期待できる。

変動賃料導済11物件の開業後の平均RevPAR上昇率[1]

開業12カ月目を1.0とした場合、開業36カ月目までの24か月間でRevPARは+77.0%と大幅に上昇



1. 各物件の開業後12カ月目からのRevPAR上昇率を算出し、上昇率を物件数で単純平均した値。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

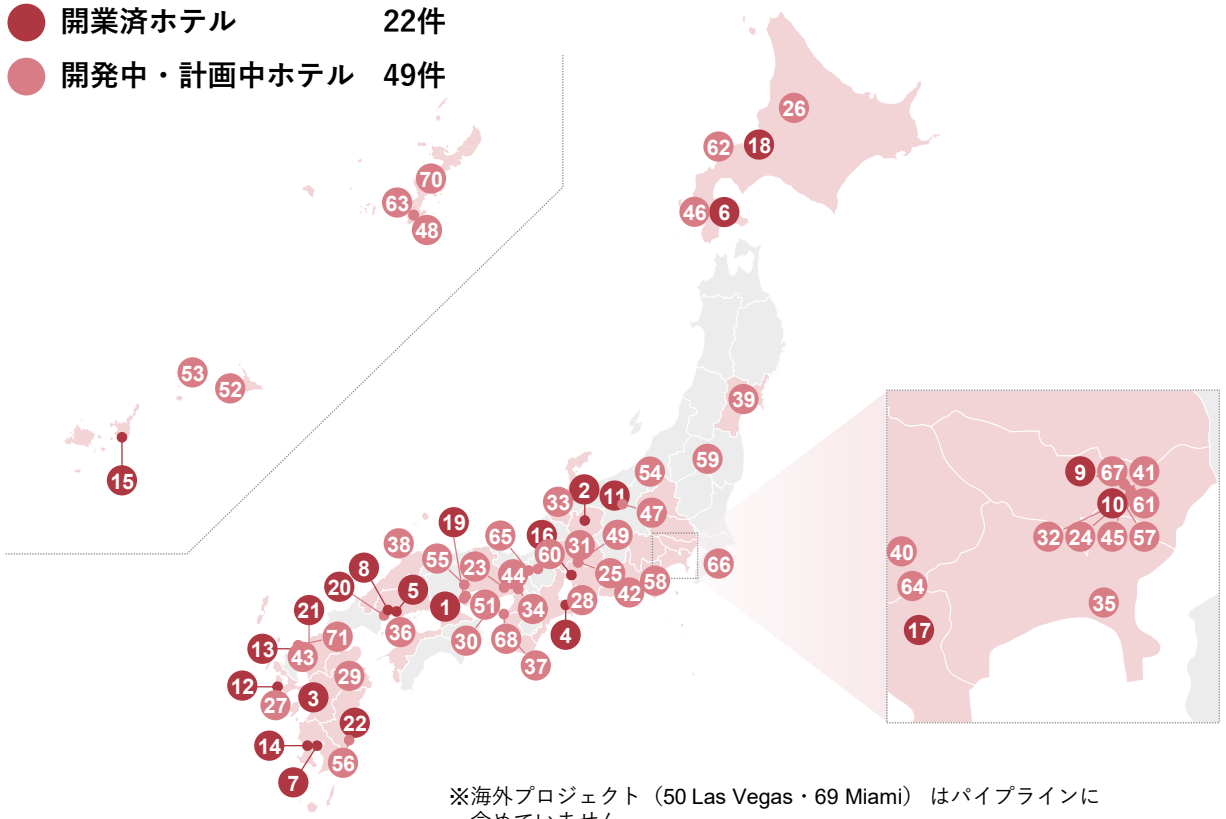
地域分散

■ パイプライン物件取得によってよりバランスの取れたポートフォリオ分散を実現。

■ 会員数増加と開業ホテル増加によって、「点」から「面」に（FHGブランドホテルを複数箇所利用するリピーター客の増加が期待される）。

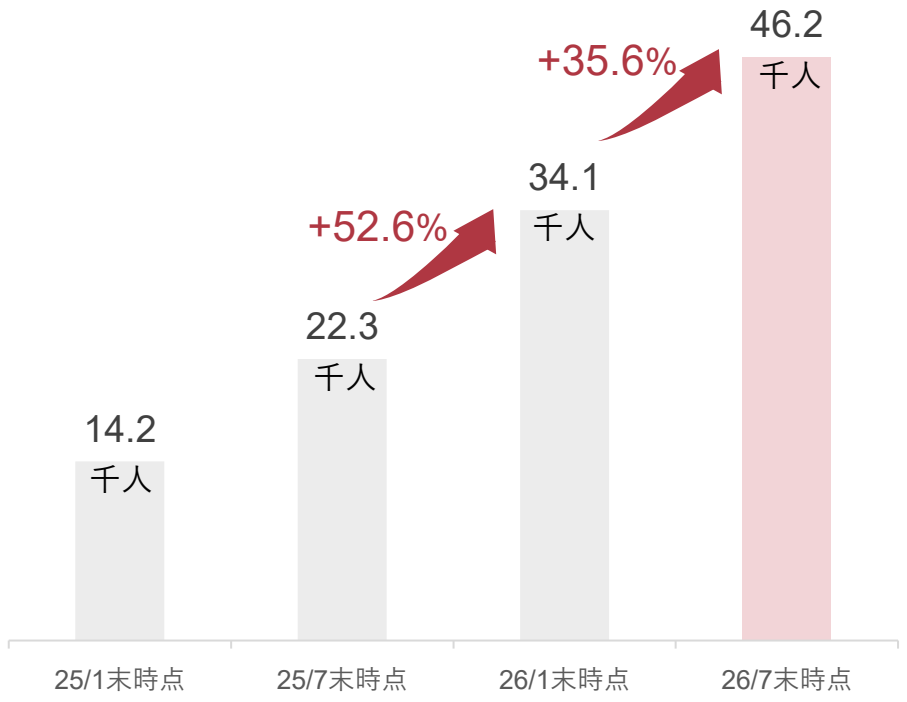
プロジェクトマップ

開業済ホテル　22件
開発中・計画中ホテル　49件



※海外プロジェクト（50 Las Vegas・69 Miami）はパイプラインに含めていません

ホテル会員数(FHG Loyalty Program)



Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

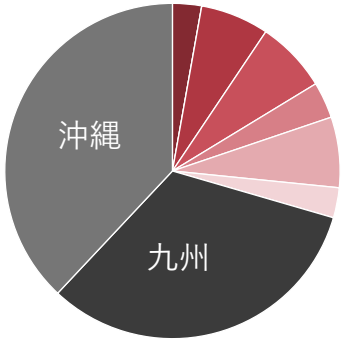
地域分散

パイプライン物件の取得によって、よりバランスの取れた地域分散にシフト。

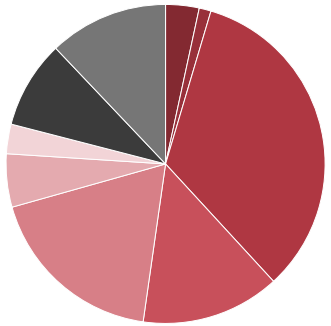
地域別分散[1]

✓ 九州・沖縄エリアの割合が高いため、物件取得により地域分散が図られる。

■ 26年7月期末時点保有物件



■ パイプライン物件

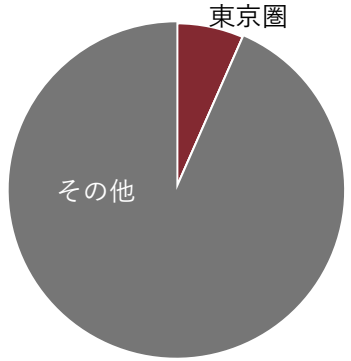


■ 北海道 ■ 東北 ■ 関東 ■ 中部 ■ 近畿
■ 中国 ■ 四国 ■ 九州 ■ 沖縄

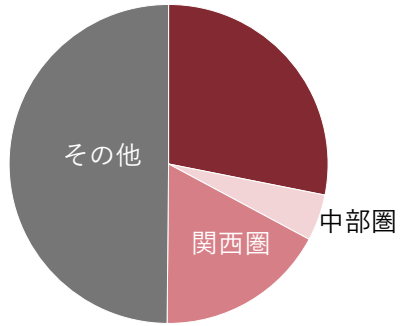
都市圏別分散[1,2]

✓ 東京圏・関西圏といった大都市エリアの物件もパイプラインに含まれており、取得した場合は都市部の観光需要を取り込むことも可能。

■ 26年7月期末時点保有物件



■ パイプライン物件



■ 東京圏 ■ 中部圏 ■ 関西圏 ■ その他

1. 取得価格又はスポンサーより提供された事業規模（原価ベースのプロジェクト総額）をもとに作成。
2. 次の通り集計。東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に所在の物件。中部圏：愛知県所在の物件。関西圏：大阪府、京都府、兵庫県所在の物件。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

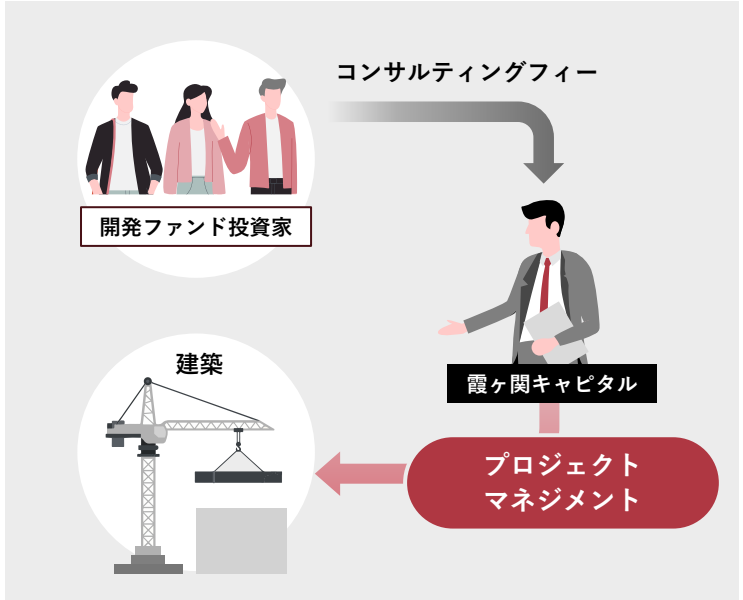
＜参考＞スポンサーのビジネスモデル

オフバランスしつつ、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の加速度的な積上げを実現することを目指す。



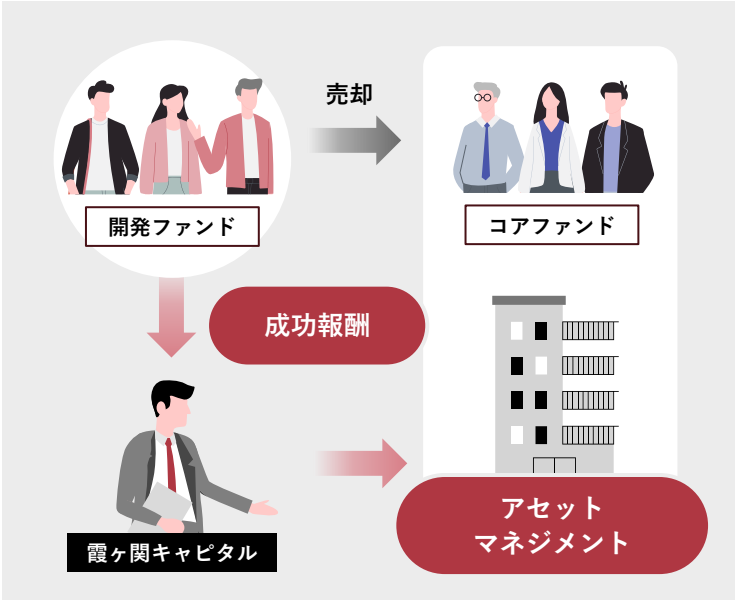
土地に付加価値をつけて開発ファンドに売却

- スポンサーが開発用地を取得
- 最適な開発企画を行い、土地に付加価値をつけ、開発ファンドに売却（土地の取得から売却迄の期間は約6か月）
- 土地が売却されることで、オフバランスされ、スポンサーの健全な財務体質が実現



プロジェクトマネージャーとして開発を遂行

- スポンサーがデベロッパー（開発主体）としてプロジェクトマネジメントにも関与
- また、開発ファンドのファンドマネージャーとして資産運用を継続



開発完了後、コアファンドに売却

- 開発完了（建物完成）後、開発ファンドからコアファンドに建物を売却
- 売却後も霞ヶ関キャピタルグループはコアファンドのアセットマネジメントを行う
- ホテル物件については、本投資法人が開発ファンドから売却先となることも期待できる。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

＜参考＞スポンサーパイプライン一覧

スポンサーグループでは多数の開発プロジェクトが進行中。

開業済　　本投資法人保有

	プロジェクト名	
1	fav 高松	41室
2	fav 飛騨高山	38室
3	fav 熊本	67室
4	fav 伊勢	36室
5	fav 広島スタジアム	33室
6	fav 函館	30室
7	fav 鹿児島中央	51室
8	fav 広島平和大通り	51室
9	fav 東京 西日暮里	24室
10	fav 東京 両国	19室
11	FAV LUX 飛騨高山	53室
12	FAV LUX 長崎	52室
13	seven x seven 糸島	47室
14	FAV LUX 鹿児島天文館	63室
15	seven x seven 石垣	121室
16	BASE LAYER HOTEL NAGOYA NISHIKI	186室
17	edit x seven 富士御殿場	49室
18	FAV LUX 札幌すすきの	84室
19	edit x seven 瀬戸内小豆島	45室
20	HOTEL FORK & KNIFE Miyajima	34室
21	BASE LAYER HOTEL FUKUOKA	126室
22	FAV LUX　宮崎	41室

開発中/計画中

	プロジェクト名		
23	BASE LAYER HOTEL KOBE SANNOMIYA	82室	26年11月
24	BASE LAYER HOTEL ROPPONGI	64室	26年12月
25	BASE LAYER HOTEL _UNION NAGOYA SAKAE	86室	27年1月
26	FAV LUX 旭川	64室	27年2月
27	BASE LAYER HOTEL NAGASAKI	140室	27年2月
28	宇治山田ホテルプロジェクト	49室	27年　冬
29	由布院ホテルプロジェクト	39室	27年　春
30	淡路島洲本ホテルプロジェクト	59室	27年　春
31	名古屋丸の内ホテルプロジェクト	59室	27年　春
32	渋谷区ホテルプロジェクト	23室	27年　春
33	金沢市片町ホテルプロジェクト	59室	27年　春
34	大阪日本橋ホテルプロジェクト	54室	27年　秋
35	鎌倉雪ノ下ホテルプロジェクト	44室	27年　冬
36	松山一番町ホテルプロジェクト	66室	27年　冬
37	南紀白浜ホテルプロジェクト	74室	28年　冬
38	島根出雲ホテルプロジェクト	97室	28年　冬
39	仙台青葉通りホテルプロジェクト	70室	28年　冬
40	富士河口湖ホテルプロジェクト	63室	28年　春
41	浅草雷門ホテルプロジェクト	32室	28年　夏
42	熱海銀座町ホテルプロジェクト	46室	28年　夏
43	博多駅南ホテルプロジェクト	74室	28年　夏
44	大阪本町ホテルプロジェクト	117室	28年　夏


FAV LUX宮崎


edit x seven 瀬戸内小豆島

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

＜参考＞スポンサーパイプライン一覧

スポンサーグループでは多数の開発プロジェクトが進行中。

開発中/計画中

	プロジェクト名		
45	銀座8ホテルプロジェクト	28室	28年　秋
46	fav函館アネックスプロジェクト	34室	28年　秋
47	松本浅間温泉ホテルプロジェクト	68室	28年　冬
48	那覇樋川ホテルプロジェクト	105室	29年　夏
49	名古屋錦三丁目プロジェクト	110室	29年　夏
50	Las Vegas 4000 Paradise Hotel Project（仮称）	計画中	30年　春
51	小豆島小部ホテルプロジェクト	計画中	計画中
52	宮古島西浜ビーチホテルプロジェクト	計画中	計画中
53	宮古伊良部島ホテルプロジェクト	計画中	計画中
54	群馬草津ホテルプロジェクト	計画中	計画中
55	岡山日生ホテルプロジェクト	計画中	計画中
56	宮崎青島ホテルプロジェクト	計画中	計画中
57	銀座EASTホテルプロジェクト	計画中	計画中
58	伊豆山ホテルプロジェクト	計画中	計画中
59	那須湯本ホテルプロジェクト	計画中	計画中
60	滋賀草津ホテルリノベプロジェクト	計画中	計画中
61	錦糸町ホテルプロジェクト	計画中	計画中
62	札幌中央ホテルリブランドプロジェクト	計画中	計画中
63	那覇市松尾ホテルプロジェクト	計画中	計画中
64	山中湖ホテルプロジェクト	計画中	計画中

開発中/計画中

	プロジェクト名		
65	京都旅館リブランドプロジェクト	計画中	計画中
66	木更津ホテルプロジェクト	計画中	計画中
67	日暮里ホテルプロジェクト	計画中	計画中
68	和歌山マリーナシティプロジェクト	計画中	計画中
69	Miami BLOCK C EAST Project（仮称）	計画中	計画中
70	沖縄恩納村プロジェクト	計画中	計画中
71	福岡コンバージョンプロジェクト	計画中	計画中

※海外プロジェクト（50 Las Vegas・69 Miami） はパイプラインに　含めていません





Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

05

財務状況

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

財務ハイライト

財務ハイライト（第2期末時点）

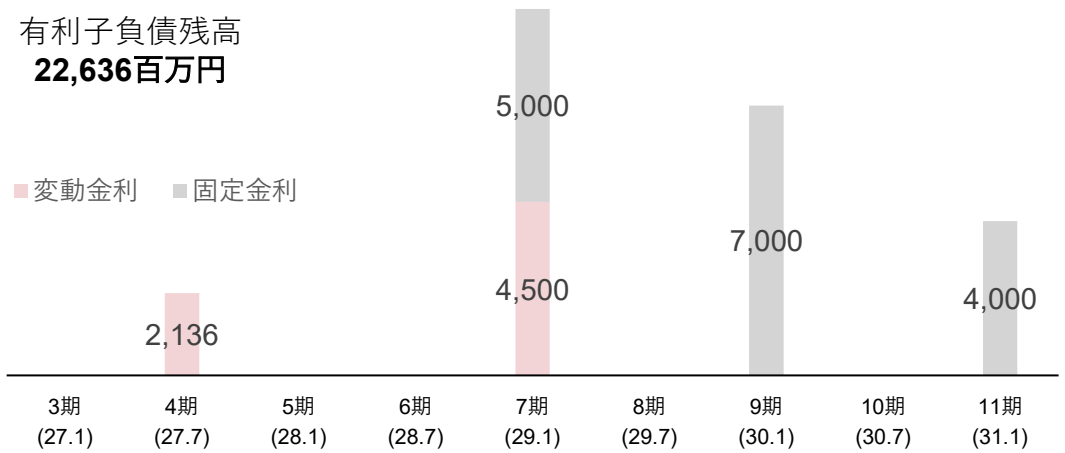
LTV[1]	1口当たりNAV	外部格付(JCR)
44.1%	117,237円	A-

平均調達金利[2]	固定金利比率[3]	平均残存年数[4]
1.80%	70.7%	2.5年

返済期限の分散状況（第2期末時点）

✓ 29年1月期以降に返済期限がくる借入は大半が固定金利のため、28年7月期までは金利上昇の影響は限定的。

（単位：百万円）



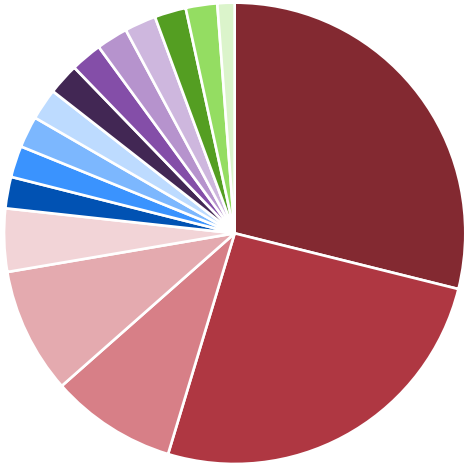
本ページに関する注記はP.61を参照。

財務方針

LTV	原則として、総資産LTV40-50%を目安にコントロール。
固定/変動比率	固定金利を中心としつつ、短期・変動での調達もすることで金利コストを抑え、市況に応じて固定・変動割合をコントロールする。
新規行の招聘	豊富なパイプラインによる外部成長を実現するため、積極的にレンダーを開拓。

レンダーフォーメーション（第2期末時点）

✓ スポンサーグループとも取引実績があり、本投資法人が保有するホテルへの理解が深いレンダーに支えられたフォーメーション。
✓ リファイナンスにより新規2行が参加。



	比率	借入残高
みずほ銀行	28.8%	6,525
三菱UFJ銀行	25.7%	5,811
あおぞら銀行	8.8%	2,000
東京スター銀行	8.8%	2,000
三十三銀行	4.4%	1,000
千葉銀行	2.2%	500
西日本シティ銀行	2.2%	500
中国銀行	2.2%	500
滋賀銀行	2.2%	500
関西みらい銀行	2.2%	500
第四北越銀行	2.2%	500
山梨中央銀行	2.2%	500
静岡銀行	2.2%	500
七十七銀行	2.2%	500
岩手銀行	2.2%	500
肥後銀行	1.3%	300
合計	100.0%	22,636

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

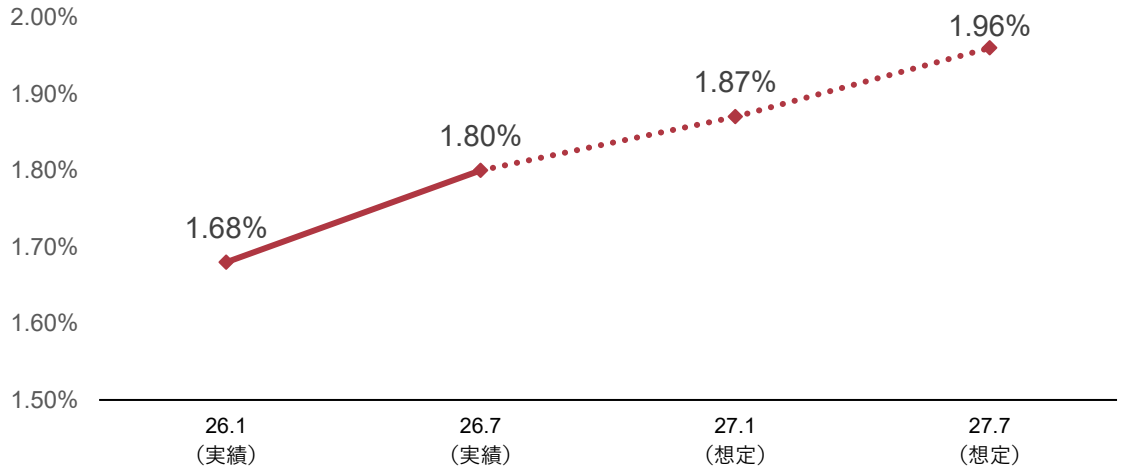
金利上昇の想定と影響の試算

業績予想には今後の金利上昇シナリオを織り込み済み。

業績予想における金利シナリオ

	27年1月期（3期）	27年7月期（4期）
政策金利のシナリオ	26年9月に+0.25%	27年3月に+0.25%
期末時点想定適用利率	1.87% （26年7月期末対比+0.07%）	1.96% （26年7月期末対比+0.16%）
期末時点想定固定金利比率	70.7%	70.7%

■ **適用利率の推移（想定）**



金利上昇の感応度分析

金利感応度	+0.25%の影響	+0.50%の影響
変動借入金額	6,636百万円	
支払利息増加額（期あたり）	8.2百万円	16.5百万円
DPUへの影響（期あたり）	▲28円	▲57円
必要なRevPAR増加率	+1.1%	+2.2%

■ **前提条件**

- ✓ 固定金利の適用利率は26年7月期（第2期）末から変更なし。
- ✓ 変動金利の適用利率を期初から変動させた場合の影響を試算。
- ✓ 27年1月期の業績予想における、投資法人の収入または支払利息を除く支出に変動がない想定。

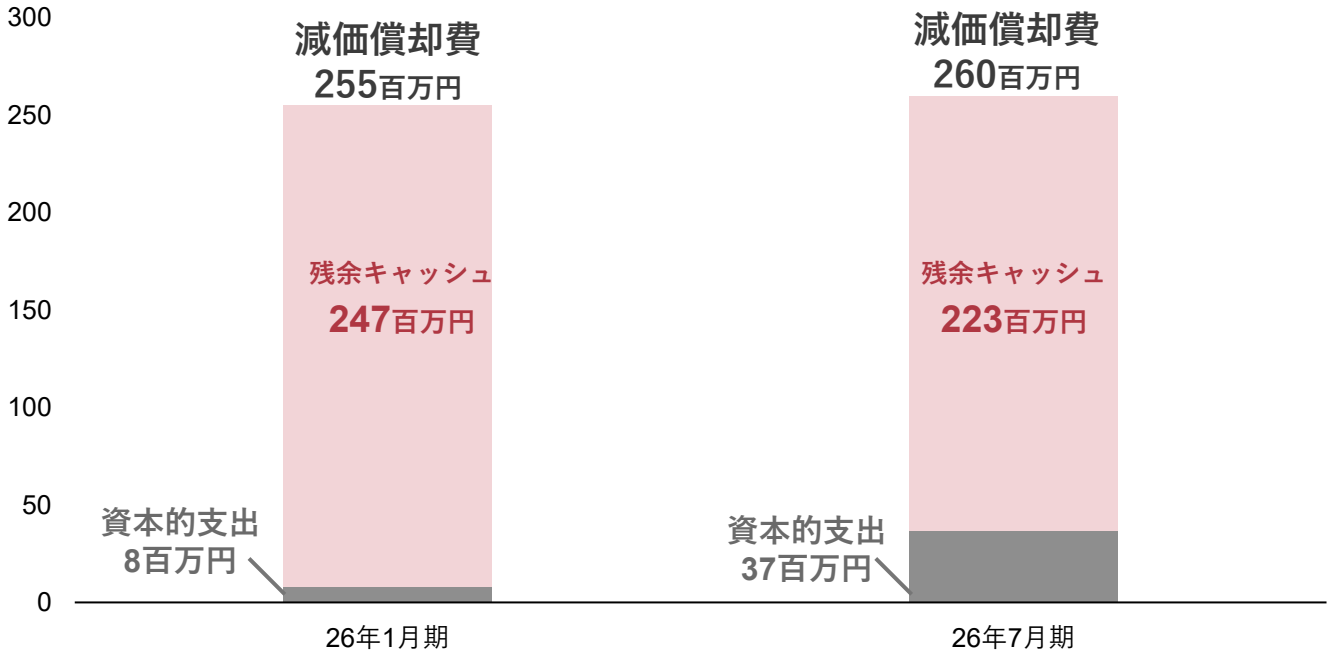
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

減価償却費とキャッシュマネジメント

築浅のため大規模な資本的支出が数年以内に発生する可能性は低く、手元資金を戦略的に活用可能。

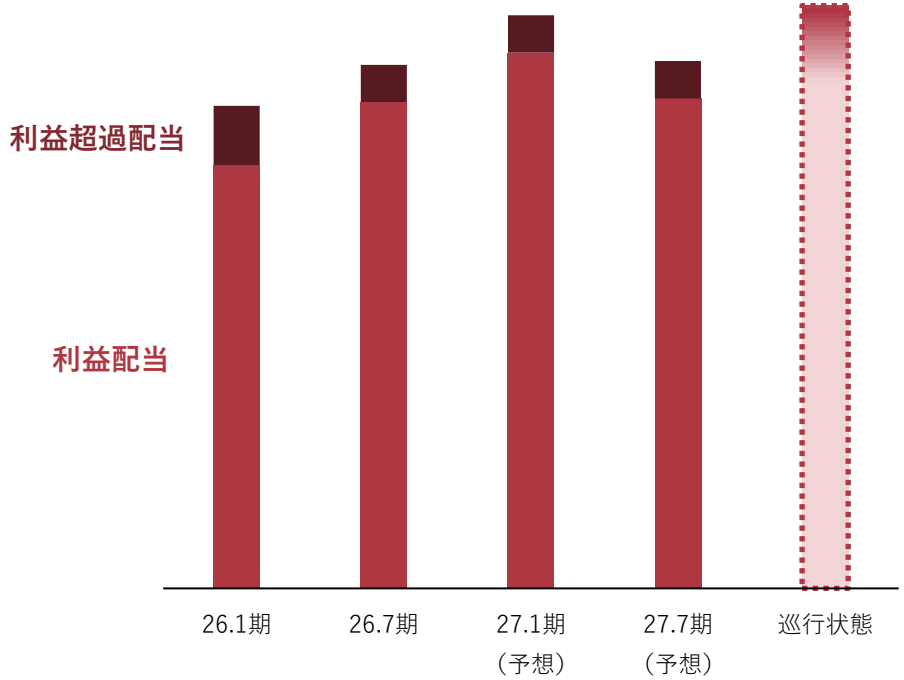
減価償却費に対する資本的支出の割合

資本的支出が少なく、キャッシュ創出力が高いポートフォリオ



利益超過配当の方針

内部成長による利益配当の増加に加えて、利益超過配当によってDPUを更に増加することが可能。各期の減価償却費の40%を上限目途に利益超過配当を検討。



Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

投資主優待制度(1)

本投資法人が保有するホテルの宿泊割引券を発行し、宿泊いただくことでホテルの魅力やサービスを体験いただく機会を提供。割引額を第3期末から5,000円にアップグレード。

■ 投資主優待制度概要

対象ホテル	1. fav 高松 2. fav 飛騨高山 3. fav 伊勢 4. fav 熊本 5. fav 広島スタジアム 6. fav 函館 7. fav 東京西日暮里 8. fav 広島平和大通り 9. fav 鹿児島中央 10. fav 東京両国 11. FAV LUX 飛騨高山 12. seven x seven 糸島 13. FAV LUX 長崎 14. seven x seven 石垣 15. FAV LUX 鹿児島天文館
対象投資主	2026年1月期（第1期）末日において投資主名簿に記載又は記録された投資主
優待内容	本投資法人の投資口1口あたり1回分の優待割引券を発行（ただし、投資主1名様当たり10回が上限）
割引金額	第2期末時点： 3,000円 第3期末時点： 5,000円
利用条件及び制度	1泊につき、1回まで優待割引券を利用可能
利用可能期間	発行から約1年間 （詳細は優待内容確定のお知らせをご覧ください）

	分配金利回り(A)[1, 2, 6]	優待割引券額面金額／投資口価格(B)[1,3,4]	A+B[5, 6]
26年7月期（2期）	6.66%	6.35%	**13.01%**
27年1月期（3期）	7.17%	10.42%	**17.59%**

注1) 2026年7月31日の終値（95,200円）の投資口価格を用いて2026年7月期の運用日数（181日間）を年換算して算定。小数点第三位を四捨五入。

注2) 2026年9月16日に公表した「2026年7月期　決算短信（REIT）」に記載の2026年7月期の一口当たり分配金3,145円にて算出。
2026年9月16日に公表した「2026年7月期　決算短信（REIT）」に記載の2027年1月期の一口当たり分配金予想額3,443円にて算出。

注3) ホテル宿泊割引券1枚の金額にて算定。

注4) 「優待割引券額面金額／投資口価格」の比率は、優待割引券1枚の額面金額を基に算定した参考値。優待割引券は、対象ホテルでの宿泊時にのみ利用可能であり、現金への換金はできない。また、優待割引券の利用に際しては、宿泊料金と割引券の額面の差額の支払いが別途必要となる。さらに、優待割引券の利用は投資主1名様当たり10回が上限であるため、10口を超える投資口を保有していても口数に比例した割引を受けられない。したがって、「優待割引券額面金額／投資口価格」の比率は、利回りとは異なる。

注5) 「A＋B」は、分配金利回りと「優待割引券額面金額／投資口価格」の比率を単純合算した参考数値であり、投資主が実際に受け取る経済的利益の総額を示すものではない。

注6) 「分配金利回り」及び分配金利回りを利用して算出した数値は、一定時点の投資口価格及び2026年7月期の一口当たり分配金実績を前提として算定したものであり、将来の利回りを保証するものではない。投資口価格の変動、本投資法人の運用状況の変動に伴う分配金の増減その他の事由により、実際の利回りは上記と大きく異なる場合がある。

本ページに関する注記はP.62を参照。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

投資主優待制度(2)

2027年1月期より新たに日付指定無料宿泊券が抽選で当選する優待特典を追加。

■ 投資主優待制度概要

対象投資主	2027年1月期（第3期）末日において投資主名簿に記載又は記録された投資主のうち、2027年1月期（第3期）末日において10口以上の投資口を保有している投資主から抽選で12名様が当選。
優待内容	指定するホテルの日付指定無料宿泊券。宿泊日は今後本投資法人が指定。

■ 宿泊ホテル

	物件名	部屋タイプ
1	seven x seven石垣	ザ・セブンプールスイート
2	seven x seven糸島	ザ・セブンスイート
3	seven x seven糸島	ザ・セブンスイート
4	FAV LUX 長崎	サウナスイート（ルーフトップアクセス）
5	FAV LUX 長崎	サウナスイート（ルーフトップアクセス）
6	FAV LUX 飛騨高山	サウナスイート
7	FAV LUX 飛騨高山	サウナスイート
8	FAV LUX 鹿児島天文館	サクラジマスイート with SAUNAGE サウナ
9	fav 函館	ロイヤルスイート
10	fav 函館	ロイヤルスイート
11	fav 両国	ルーフトップバンクスイート
12	FAV LUX 鹿児島天文館	未定


FAV LUX 飛騨高山
サウナスイート


seven x seven石垣
ザ・セブンプールスイート


イメージ図


fav 東京両国
ルーフトップバンクスイート
からの眺望

fav 東京両国（部屋タイプ：ルーフトップバンクスイート）及びFAV LUX 鹿児島天文館（部屋タイプ：未定）については、花火大会等の地域イベント開催日に合わせた宿泊券を提供できるように検討を進めている。但し、本日時点ではイベント開催日は確定しておらず、開催日が例年の開催時期から変更になった場合、イベント自体が中止となった場合その他の不測の事態が生じた場合には、イベント開催がない日の宿泊券を提供することとなる。
一例として、fav 東京両国で花火大会開催日に合わせた宿泊券を提供することを検討している（ただし、本日現在で決定した事実はなく、開催日に合わせた宿泊券を提供できる保証はない。）。

本ページに関する注記はP.62を参照。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

06

サステナビリティ

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

サステナビリティ

グリーンビルディング認証

保有全15物件でDBJ Green Building認証を取得

DBJ Green Building

	物件名	評価
01	fav 高松	★★★
02	fav 飛騨高山	★★★
03	fav 伊勢	★★★
04	fav 熊本	★★★
05	fav 広島スタジアム	★★★
06	fav 函館	★★★
08	fav 広島平和大通り	★★★
09	fav 鹿児島中央	★★★
10	fav 東京両国	★★★
11	FAV LUX 飛騨高山	★★★
12	seven x seven 糸島（A棟）	★★★
13	FAV LUX長崎	★★★
14	seven x seven 石垣（北街区 A棟）	★★★★
15	FAV LUX 鹿児島天文館	★★★

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するもの。

被災地支援

保有ホテルの客室を被災者支援のために無償提供

- 2026年7月28日に発生した「令和8年熊本地震」住居の損壊やライフラインの停止などの影響を受け、避難生活を余儀なくされている皆様を支援するため、本投資法人が保有するfav 熊本を無償提供しました。
- 支援を利用した宿泊に係る宿泊料金相当額は霞ヶ関キャピタルグループが負担いたします。

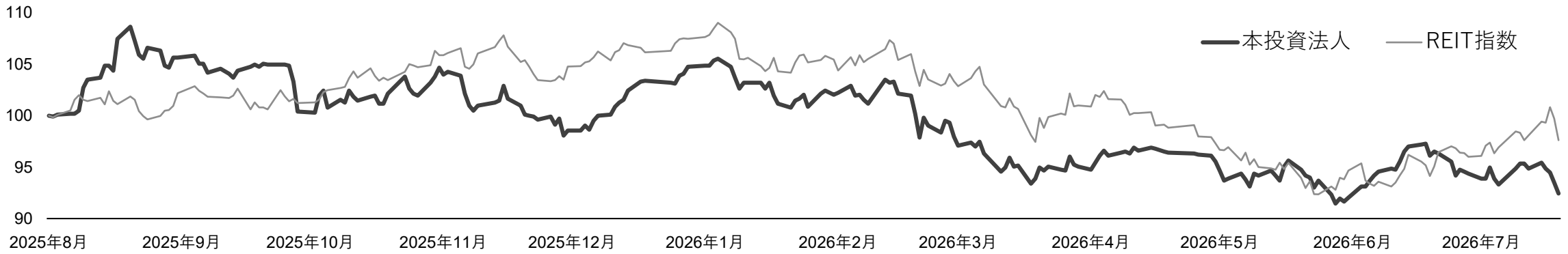


- 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社は霞ヶ関キャピタルグループと協力し、被災地域への支援に努めて参ります。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

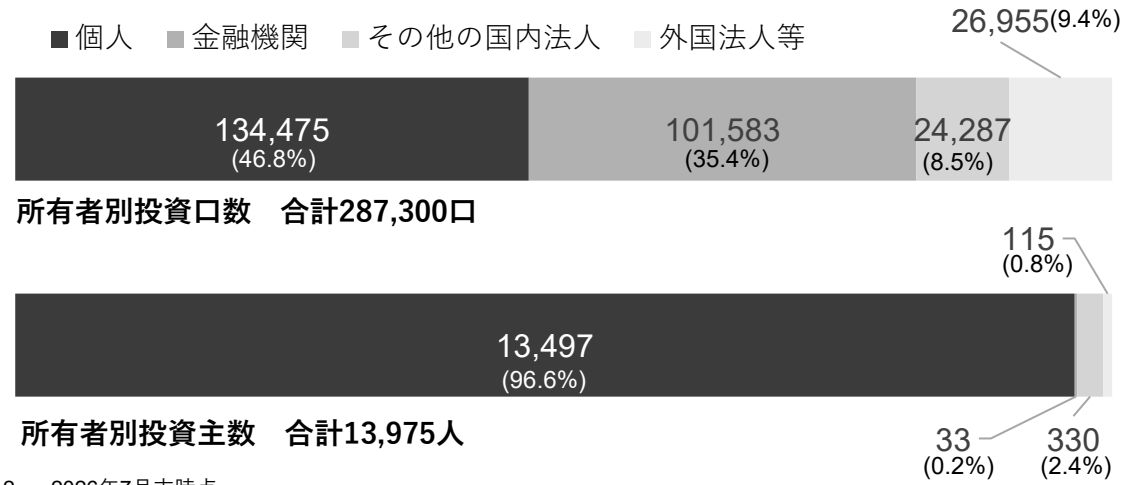
投資口価格の推移と投資主概況

投資口価格の推移[1]



1. 2025年8月13日の終値を100として指数化しています。

投資主概況[2]



2. 2026年7月末時点。

	主要投資主	所有口数	割合（%）
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	43,307	15.1%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	43,213	15.0%
3	MSIP CLIENT SECURITIES	13,392	4.7%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	6,643	2.3%
5	SCBHK AC LIECHTENS TEINISCHE LANDESBANK AG	4,215	1.5%
6	個人	3,044	1.1%
7	個人	3,017	1.1%
8	個人	3,000	1.0%
9	野村證券株式会社	2,537	0.9%
10	株式会社孫の手倶楽部	2,100	0.7%
	合計	124,468	43.3%

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

07

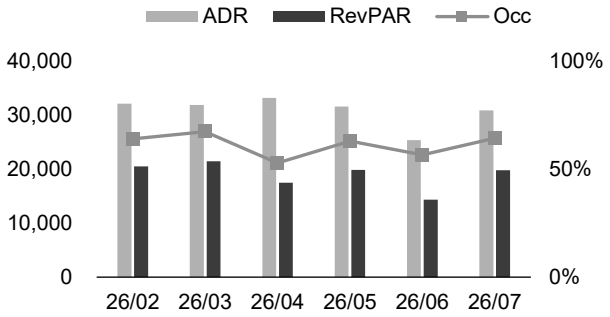
保有物件

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 fav 高松

所在地	香川県高松市塩上町二丁目4番20号
アクセス	高松市琴平電気鉄道琴平線「瓦町」駅 徒歩5分
建築時期	2020年6月
取得価格	1,410百万円
延床面積	1,937.49㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	30,860
Occ(%)	61.3%
RevPAR（円）	18,913









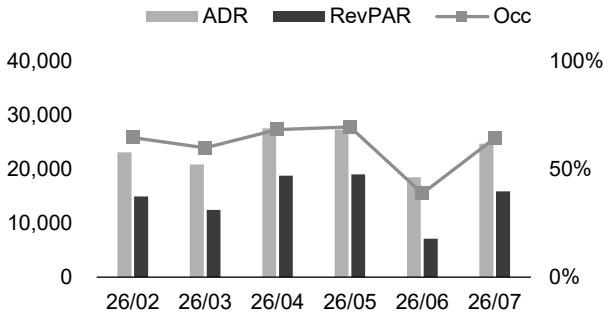
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介

fav 飛騨高山

所在地	岐阜県高山市西之一色町二丁目169番地1
アクセス	JR高山本線「高山」駅 徒歩約6分
建築時期	2020年8月
取得価格	1,080百万円
延床面積	1,696.26㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	24,175
Occ(%)	60.9%
RevPAR（円）	14,716







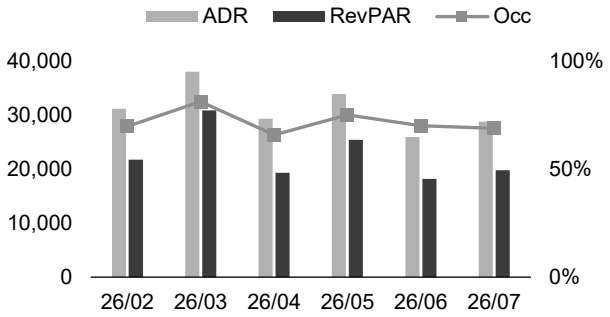


Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 fav 伊勢

所在地	三重県伊勢市一之木一丁目3番7号
アクセス	JR参宮線、近鉄山田線「伊勢市」駅 徒歩約7分
建築時期	2021年9月
取得価格	1,740百万円
延床面積	1,204.42㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	31,449
Occ(%)	71.9%
RevPAR（円）	22,597









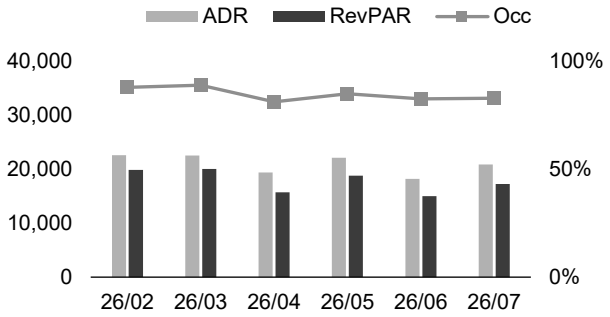
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介

fav 熊本

所在地	熊本県熊本市中央区鍛冶屋町9番地1
アクセス	熊本市電「呉服町」電停 徒歩約4分
建築時期	2021年9月
取得価格	2,720百万円
延床面積	2,956.44㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	20,974
Occ(%)	84.6%
RevPAR（円）	17,748







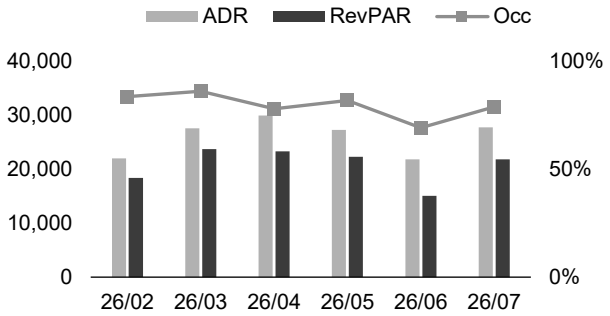


Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 fav 広島スタジアム

所在地	広島県広島市南区西蟹屋三丁目6番24号
アクセス	JR山陽本線「広島」駅 徒歩約9分
建築時期	2022年5月
取得価格	1,360百万円
延床面積	1,258.47㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	26,174
Occ(%)	79.5%
RevPAR（円）	20,806









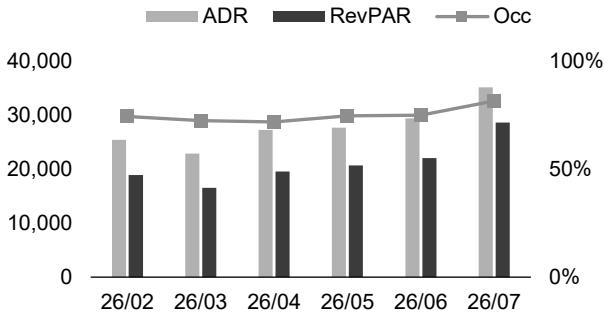
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介

fav 函館

所在地	北海道函館市大手町20番15号
アクセス	JR函館本線「函館」駅 徒歩約4分
建築時期	2022年6月
取得価格	1,360百万円
延床面積	1,377.31㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	28,127
Occ(%)	75.0%
RevPAR（円）	21,087







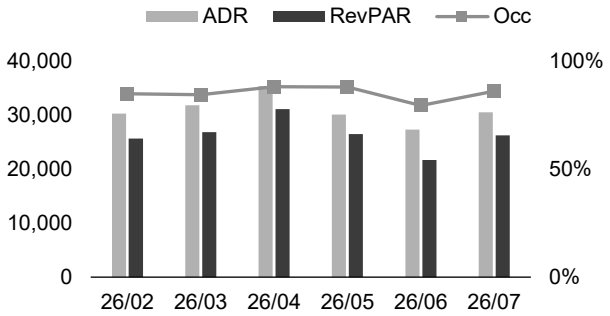


Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

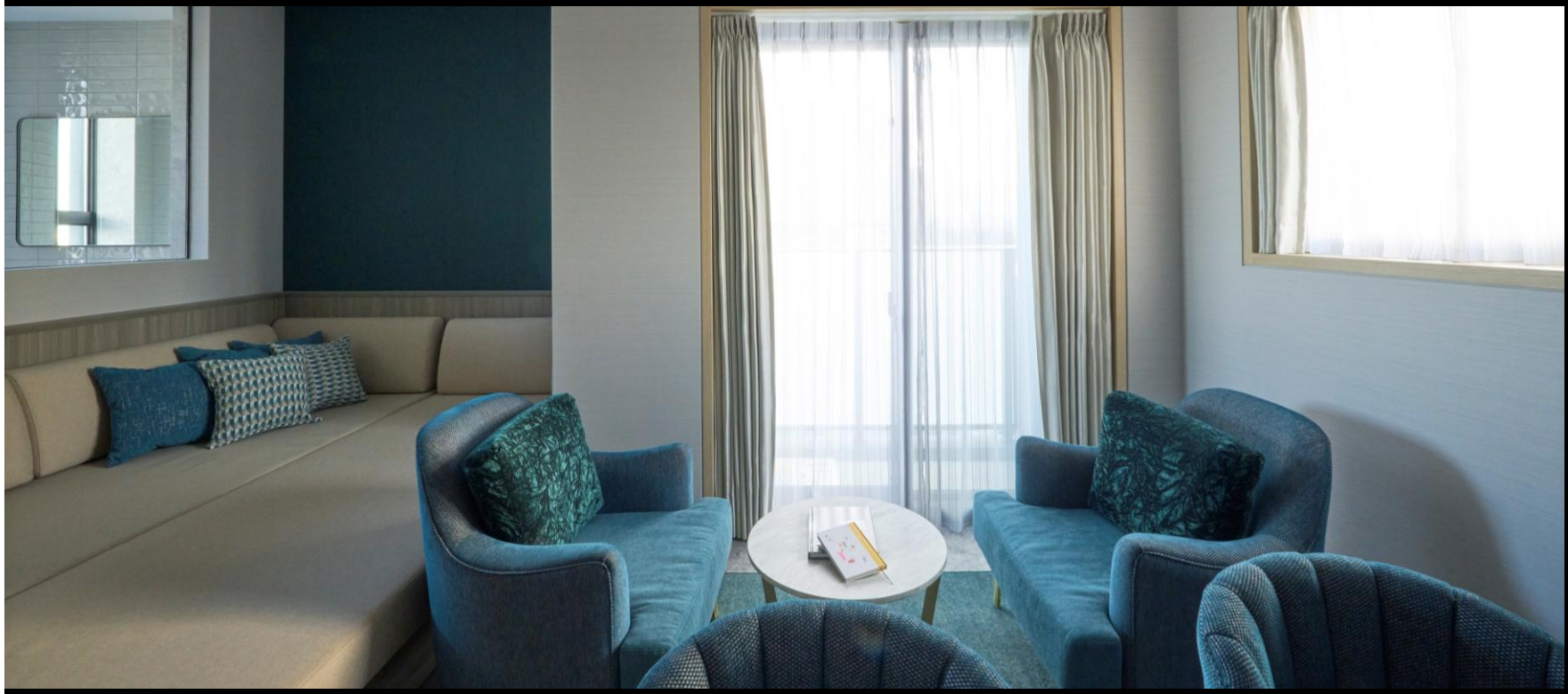
取得物件紹介 fav 東京西日暮里

所在地	東京都荒川区西日暮里五丁目31番6号
アクセス	JR各線、東京メトロ千代田線 「西日暮里」駅 徒歩約3分
建築時期	2022年8月
取得価格	1,710百万円
延床面積	719.94㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	30,939
Occ(%)	85.2%
RevPAR（円）	26,345







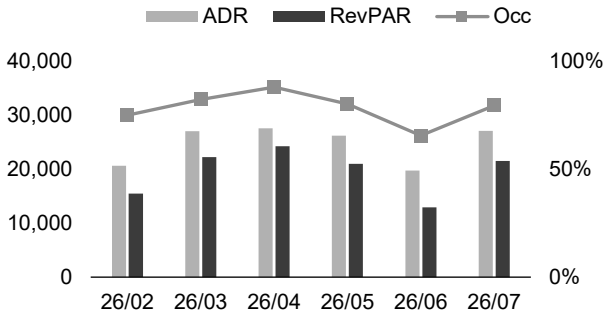


Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 fav 広島平和大通り

所在地	広島県広島市中区西平塚町７番15号
アクセス	JR山陽本線「広島」駅 徒歩18分
建築時期	2022年9月
取得価格	2,010百万円
延床面積	2,461.61㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	25,023
Occ(%)	78.4%
RevPAR（円）	19,613









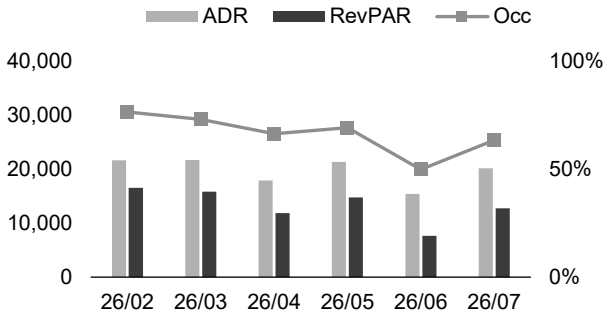
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介

fav 鹿児島中央

所在地	鹿児島県鹿児島市加治屋町1番15号
アクセス	JR九州新幹線、 鹿児島本線「鹿児島中央」駅 徒歩約11分
建築時期	2022年9月
取得価格	1,360百万円
延床面積	2,226.03㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	19,944
Occ(%)	66.3%
RevPAR（円）	13,216







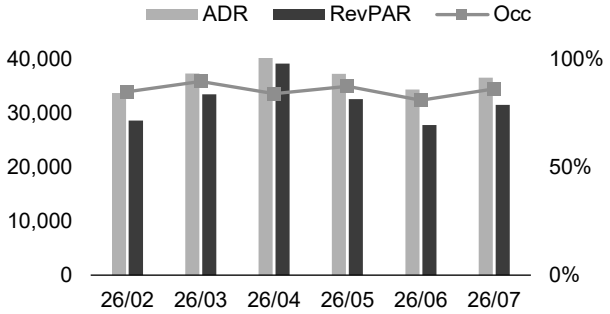


Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 fav 東京両国

所在地	東京都墨田区両国一丁目9番10号
アクセス	JR総武本線「両国」駅 徒歩約5分
建築時期	2022年11月
取得価格	1,550百万円
延床面積	729.13㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	37,681
Occ(%)	85.5%
RevPAR（円）	32,225









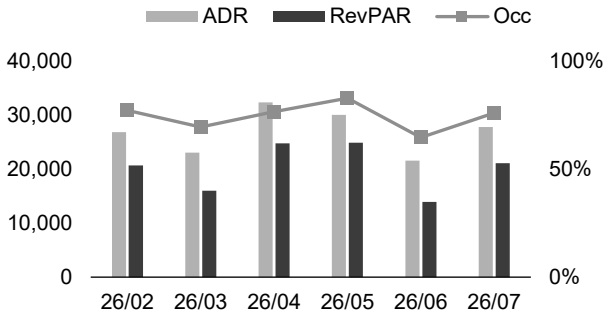
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介

FAV LUX 飛騨高山

所在地	岐阜県高山市花里町六丁目101番
アクセス	JR高山本線「高山」駅 徒歩約5分
建築時期	2023年6月
取得価格	2,330百万円
延床面積	2,869.68㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり）

ホテルKPI実績



2026年7月期 通期	
ADR（円）	27,171
Occ(%)	74.4%
RevPAR（円）	20,212









Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 seven x seven 糸島

所在地	福岡県福岡市西区大字西浦字濵入266番地
アクセス	JR筑肥線「今宿」駅 北西方約13.3㎞
建築時期	2023年9月
取得価格	5,230百万円
延床面積	3,386.74㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり） ※一定期間は固定賃料のみ

ホテルKPI実績

非開示









Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 FAV LUX 長崎

所在地	長崎県長崎市松が枝町3番10号
アクセス	長崎市電「大浦天主堂」駅 徒歩約2分
建築時期	2023年11月
取得価格	3,300百万円
延床面積	2,530.55㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり） ※一定期間は固定賃料のみ

ホテルKPI実績

非開示









Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 seven x seven 石垣

所在地	沖縄県石垣市字真栄里254番地19
アクセス	新石垣空港から南西方約10㎞
建築時期	2024年5月
取得価格	18,700百万円
延床面積	11,058.04㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり） ※一定期間は固定賃料のみ

ホテルKPI実績

非開示









Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

取得物件紹介 FAV LUX 鹿児島天文館

所在地	鹿児島県鹿児島市山之口町7番30号
アクセス	鹿児島市電「天文館通」駅 徒歩約6分
建築時期	2024年9月
取得価格	3,380百万円
延床面積	3,427.20㎡
賃料形態	変動賃料（最低保証賃料あり） ※一定期間は固定賃料のみ

ホテルKPI実績

非開示









Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

08

Appendix

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

鑑定評価額

No.	物件名	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	2026年1月末時点 鑑定評価額（百万円）	2026年1月末時点 CAPレート	2026年7月末時点 鑑定評価額（百万円）	2026年7月末時点 CAPレート	差異 鑑定評価額（百万円）	差異 CAPレート
1	fav 高松	1,410	1,417	1,620	4.8	1,620	4.8	0	0.0%
2	fav 飛騨高山	1,080	1,091	1,520	4.9	1,520	4.9	0	0.0%
3	fav 伊勢	1,740	1,743	2,130	4.9	2,140	4.9	10	0.0%
4	fav 熊本	2,720	2,734	3,020	4.8	3,020	4.8	0	0.0%
5	fav 広島スタジアム	1,360	1,372	1,550	4.8	1,600	4.8	50	0.0%
6	fav 函館	1,360	1,369	1,620	5.1	1,620	5.1	0	0.0%
7	fav 東京西日暮里	1,710	1,728	2,030	4.1	2,030	4.1	0	0.0%
8	fav 広島平和大通り	2,010	2,026	2,420	4.8	2,500	4.8	80	0.0%
9	fav 鹿児島中央	1,360	1,369	2,060	4.8	2,060	4.8	0	0.0%
10	fav 東京両国	1,550	1,566	1,720	4.3	1,720	4.3	0	0.0%
11	FAV LUX 飛騨高山	2,300	2,316	2,600	4.8	2,600	4.8	0	0.0%
12	seven x seven 糸島	5,230	5,241	5,500	4.9	5,620	4.9	120	0.0%
13	FAV LUX 長崎	3,300	3,318	3,540	4.7	3,540	4.7	0	0.0%
14	seven x seven 石垣	18,700	18,702	20,300	4.9	20,300	4.9	0	0.0%
15	FAV LUX 鹿児島天文館	3,380	3,394	3,620	4.7	3,620	4.7	0	0.0%
	合計	49,210	49,392	55,250	-	55,510	-	260	-

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

物件NOI

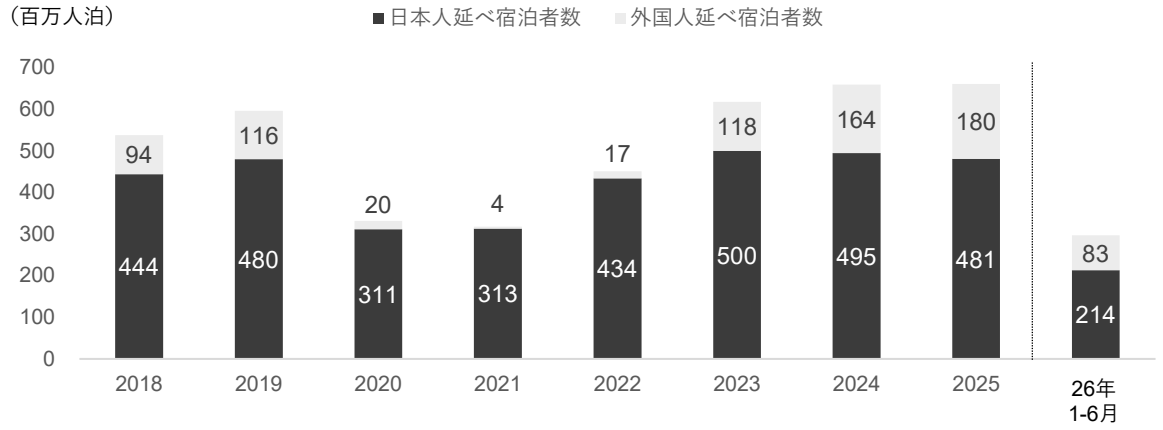
（単位：千円）

No.	物件名	賃貸事業収益	管理業務費	公租公課	損害保険料	修繕費	信託報酬	NOI	減価償却費	償却後NOI
1	fav 高松	72,012	2,535	2,223	713	0	400	66,140	8,714	57,425
2	fav 飛騨高山	43,593	3,125	2,515	464	586	400	36,502	5,426	31,076
3	fav 伊勢	70,779	2,783	2,131	370	39	400	65,055	12,436	52,619
4	fav 熊本	100,375	3,947	4,231	861	921	400	90,014	14,315	75,699
5	fav 広島スタジアム	55,513	2,247	2,534	374	751	400	49,205	5,229	43,975
6	fav 函館	55,587	2,395	1,907	382	2,622	400	47,879	7,005	40,874
7	fav 東京西日暮里	58,137	3,409	2,000	241	0	400	52,086	3,907	48,179
8	fav 広島平和大通り	88,300	3,338	4,110	701	1,657	400	78,092	7,495	70,597
9	fav 鹿児島中央	44,876	3,248	3,244	636	400	400	36,947	8,682	28,265
10	fav 東京両国	56,568	3,269	1,651	222	493	400	50,530	3,618	46,912
11	FAV LUX 飛騨高山	80,620	2,780	4,929	803	1,912	400	69,794	11,539	58,254
12	seven x seven 糸島	148,866	8,180	5,528	1,336	5,795	400	127,625	29,015	98,609
13	FAV LUX 長崎	94,716	3,397	3,841	738	1,143	400	85,194	16,787	68,407
14	seven x seven 石垣	586,812	26,021	25,763	8,612	4,271	500	521,643	109,682	411,961
15	FAV LUX 鹿児島天文館	99,162	5,982	5,348	1,011	490	400	85,930	16,670	69,259
	合計	1,655,920	76,662	71,959	17,469	21,085	6,100	1,462,643	260,526	1,202,116

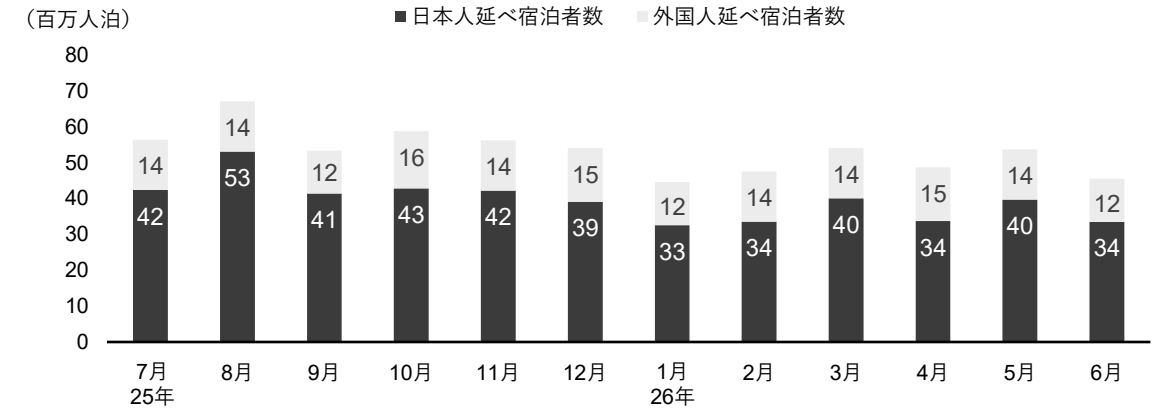
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

日本国内の宿泊需要

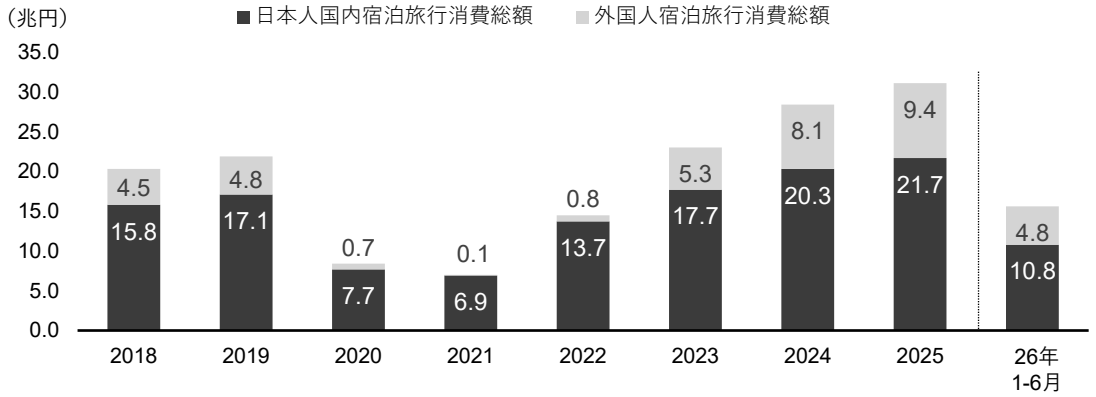
日本旅行における延べ宿泊者数 推移（年間）[1]



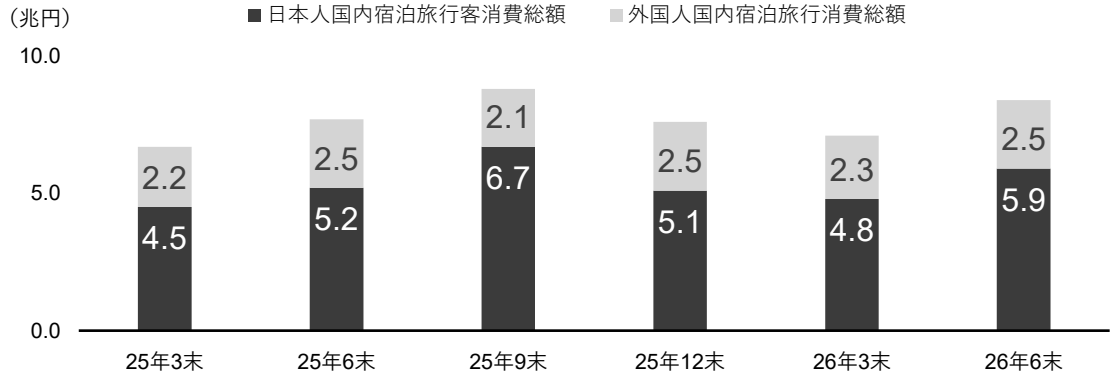
日本旅行における延べ宿泊者数 推移 （月次）[1]



日本旅行における消費総額 推移（年間）[2]



日本旅行における消費総額 推移（四半期）[3]

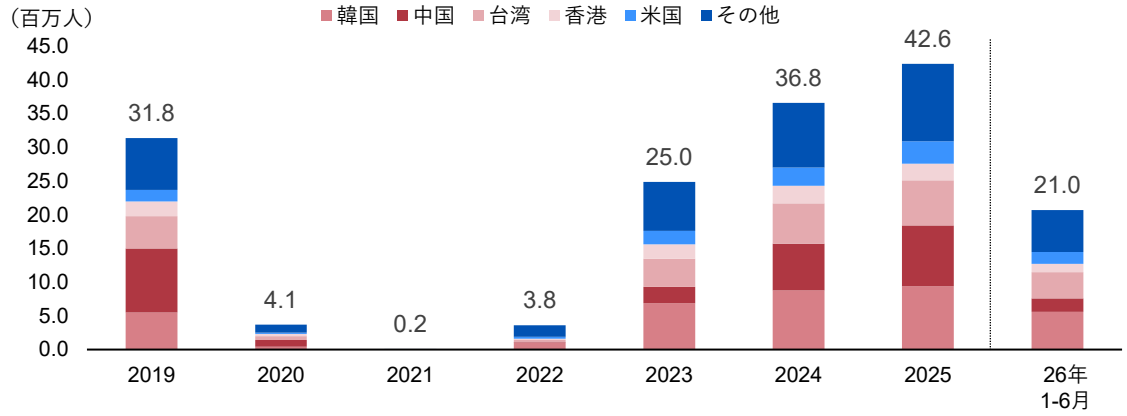


本ページに関する注記はP.63を参照。

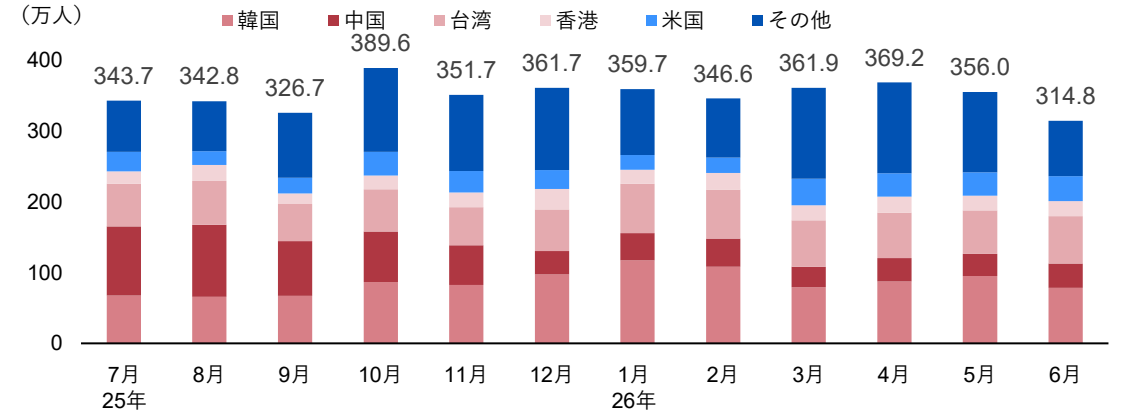
Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

訪日旅行客に関するデータ

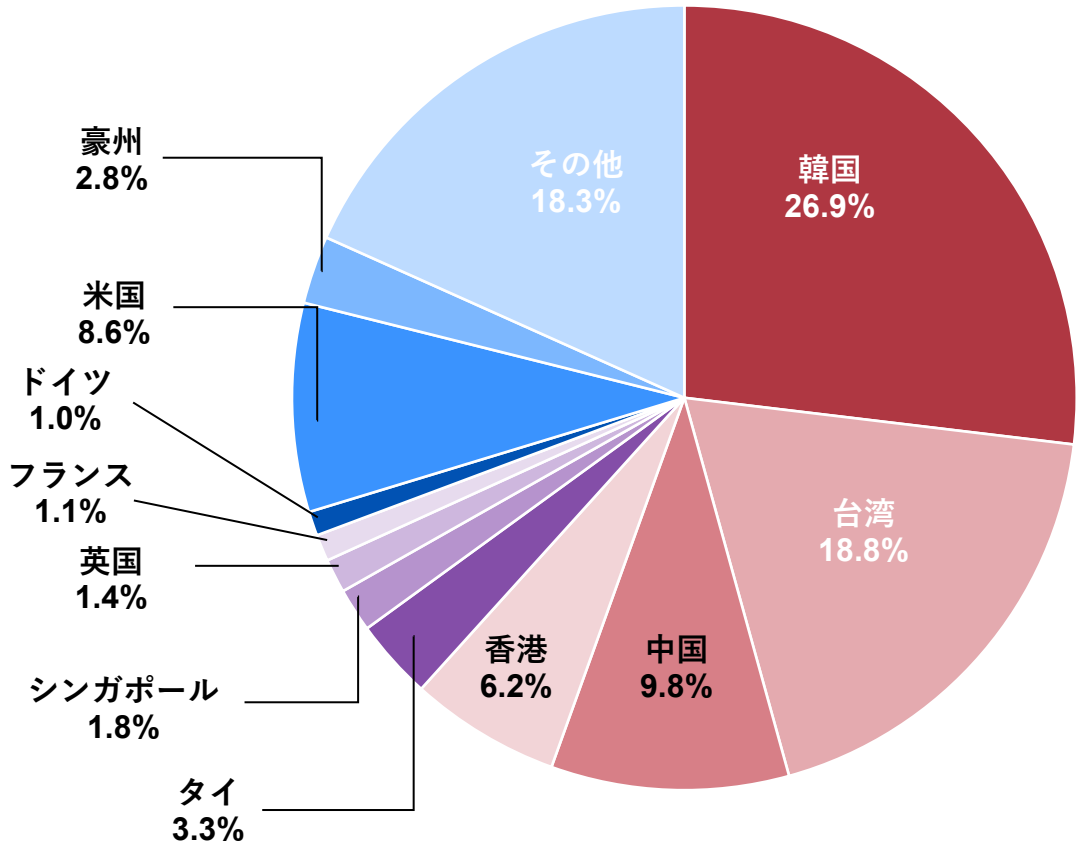
訪日外客数 推移（年別）[1]



訪日外客数 推移（月次）[1]



訪日外客数国別割合（2026年1月-6月）[1]



本ページに関する注記はP.63を参照。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

本投資法人の特徴

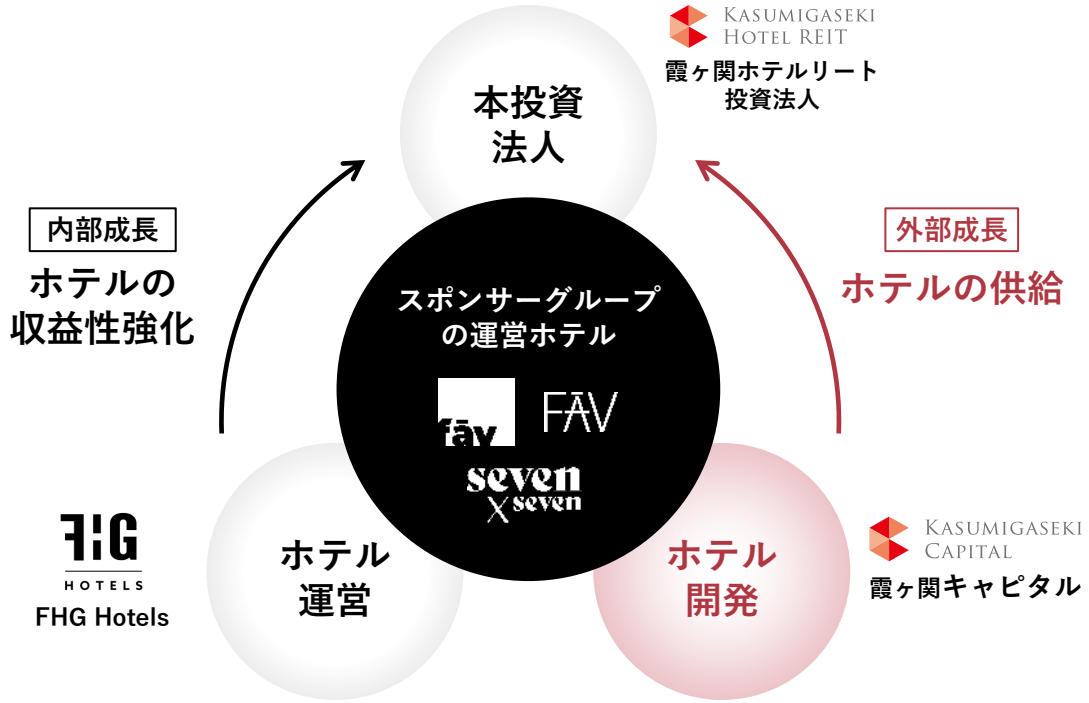
1 スポンサーグループによる一体運営がなされた**多人数向けホテルへの重点投資**

2 ホテル収益（GOP）に連動する賃料体系とオペレーターの省人化・経営効率化による**収益向上**

3 **スポンサーの豊富な開発パイプライン物件**による成長ポテンシャル

スポンサーグループのサポート

ホテル開発とホテル運営の両輪で投資法人をサポート



Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

ホテルブランドの特徴

みんないれば、もっと楽しい。

省人化とホスピタリティを両立した、シンプルスタイリッシュな多人数向けホテルブランド

IPOポートフォリオ **10件**







IPOポートフォリオ **3件**







ラグジュアリーを遊べ

変わりゆく「今の時代のラグジュアリー」を提案する、ハイエンドホテルブランド

IPOポートフォリオ **2件**







Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

スポンサー概要

KASUMIGASEKI CAPITAL

霞ヶ関キャピタル株式会社　上場市場：東証プライム市場

投資家資金を活用しながら様々なアセットタイプを開発するデベロッパー

ホテル事業	事業規模 3,602億円	多人数宿泊、省人化オペレーション、DXを通じた経営効率化システム等を強みとした、特色あるホテルを開発。	FIG HOTELS
物流事業	事業規模 3,650億円	冷凍・冷蔵倉庫を中心とした物流施設の開発。	LOGI FLAG　COLD NETWORK
ヘルスケア事業	事業規模 451億円	ホスピスを中心としたヘルスケア施設の開発。	CLASWELL
海外事業	事業規模 308億円	北米、アラブ首長国連邦（ドバイ）、マレーシア等において、国内で培ったノウハウを活かして展開。	

霞ヶ関キャピタル株式会社「2026年8月期第2四半期　決算説明資料」より作成

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

注記

本資料で記載する数値は、別途記載する場合を除き、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（小数第2位まで表示する場合は第3位）を四捨五入した値を記載。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合がある。

P.9

1. 「変動賃料導入済み11物件」とは、fav 高松、fav 飛騨高山、fav 伊勢、fav 熊本、fav 広島スタジアム、fav 函館、fav 東京西日暮里、fav 広島平和大通り、fav 鹿児島中央、fav 東京両国、FAV LUX飛騨高山の11物件を指す。
2. 「RevPAR」とは、1 日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、小数点以下を切り捨てて記載。
3. 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値をいい、小数点以下を切り捨てて記載。
4. 「客室稼働率」又は「OCC」は、以下の計算式により求められる値を、小数第2 位を四捨五入して記載。
客室稼働率（OCC）＝販売客室数÷販売可能客室数×100

P.12

1. 「地方エリア9物件」はfav 高松、fav 飛騨高山、fav 伊勢、fav 熊本、fav 広島スタジアム、fav 函館、fav 広島平和大通り、fav 鹿児島中央、FAV LUX飛騨高山の9物件を指す。
2. 観光立国推進基本計画（第 5 次）（2026年3月27日閣議決定）
3. 「地方部」は三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県以外の地域を指す。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

注記

P.14

2. 「DOR」とは、Double Occupancy Rate（同伴係数）をいい、延べ宿泊人数を販売客室数で除して得られる値。2026年2月から7月の期間で集計。

3. 「DOR 市場平均値」は次のように算出「DOR ＝ 延べ宿泊者数 ÷（延べ客室数 × 客室稼働率）」。
延べ宿泊者数 ：観光庁「宿泊旅行統計調査」2026年2月から7月速報値
延べ客室数：厚生労働省「令和5年度衛生行政報告例」第8表（2023年度末時点）、　旅館・ホテル営業：1,776,994室（全国、簡易宿所・会社団体宿泊所を除く）
客室稼働率：観光庁「宿泊旅行統計調査」2026年2月から7月速報値

P.19

1. 「スポンサーパイプライン」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のうち、本投資法人の投資対象になり得る物件。いずれも本書の日付現在において本投資法人が取得を具体的に予定・計画するものではない。以後、同様。

P.28

1. 「LTV」は借入金残高と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合。

2. 「平均調達金利」は、2026年7月末時点の適用利率を借入残高によって加重平均して計算した値。

3. 「固定金利比率」は借入れにおける、固定金利による有利子負債の残高の有利子負債残高に占める割合をいう。なお、借入れの一部は、金利スワップ契約の締結により実質的に金利を固定化しており、金利スワップ契約により金利が固定化された有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算。

4. 「平均残存年数」は、2026年7月末を基準として、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

注記

P.31

本投資法人が将来的にホテルを追加取得した場合にそれらのホテルが投資主優待制度の対象になるかは未定であるほか、2027年7月期（第4期）以降の投資主優待制度の内容について決定された事項はない。

本投資主優待制度の内容は、本投資法人が、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を前提としたスポンサーグループとの合意に基づき、本書の日付現在において実施を予定しているものである。しかし、これらの前提条件の変更、投資主優待制度の関係者の意向その他の理由により、投資主優待制度の内容等が将来に向けて変更され、又は実施が停止される可能性がある。
利用可能期間は、本投資主優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該利用期間内であることが必要。

優待特典2に記載の特典の詳細は権利確定後の2027年1月末以降にお知らせする予定。また、諸般の事情を考慮の上、対象ホテルや日程は変更される可能性がある。

本投資法人が将来的にホテルを追加取得した場合にそれらのホテルが投資主優待制度の対象になるかは未定であるほか、2027年7月期（第4期）以降の投資主優待制度の内容について決定された事項はない。

本投資主優待制度の内容は、本投資法人が、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を前提としたスポンサーグループとの合意に基づき、本書の日付現在において実施を予定しているものである。しかし、これらの前提条件の変更、投資主優待制度の関係者の意向その他の理由により、投資主優待制度の内容等が将来に向けて変更され、又は実施が停止される可能性がある。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

注記

P.55

1. 出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
2018年から2025年までは確定値。2026年は速報値。
2. 出所：観光庁「インバウンド消費動向調査　2025年暦年の調査結果（速報）の概要」
3. 出所：観光庁「訪日外国人の消費動向」 2025年　年次報告書
4. 出所：観光庁「インバウンド消費動向調査　2026年4-6月期の調査結果（1次速報）の概要」
2025年までは確定値。2026年1月から3月は2次速報値、4月から6月は1次速報値。
5. 出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」2025年　年間値（確報）
6. 出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査　2026年4-6月期（1次速報）」
2025年までは確定値。2026年1月から3月は2次速報値、4月から6月は1次速報値。

P.56

1. 出所：日本政府観光局（JNTO）訪日外客統計
2018年から2025年は確定値。2026年1月から5月は暫定値、6月は推計値。

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

ディスクレーマー

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料は、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。）についての情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資口の購入を含め、特定の商品についての投資の募集・勧誘・売買等の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口にご関心のある方は証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）をもとに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。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載も含まれています。第三者が公表するデータ・指標等に関しては本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料は、業績見通し等の将来の予測に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料の作成時点で入手可能な情報及び本投資法人及び本資産運用会社が合理的であると判断する一定の前提に基づくものであり、本投資法人の将来の業績を保証するものではありません。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化などの要因により、本資料における予測と異なる可能性があることをご承知おきください。また、本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を含む本資料の内容を更新して公表する義務を負うものではありません。

投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化などにより、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。

本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、情報の正確性・完全性等を保証するものではなく、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。ご了承ください。

霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3448号
一般社団法人投資信託協会会員

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

Memo

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

Memo

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.

Memo

Copyright(c) Kasumigaseki Hotel REIT Investment Corporation . ALL Rights Reserved.